



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002691

Inlichtingen

29 MRT 2018

Datum

Betreft Wob-besluit inzake herbestemming en verkoop Officierscasino
te Soesterberg

In uw brief van 14 december 2017, heeft u met een beroep op de Wet
openbaarheid van bestuur (Wob) informatie verzocht over de
herbestemmingsplannen van het Officierscasino te Soesterberg.

U verzoekt om alle documentatie en correspondentie die betrekking hebben op de
herbestemming en verkoop van het Officierscasino te Soesterberg.
Gelijktijdig heeft u op 14 december 2017 eenzelfde verzoek ingediend bij de
gemeente Soest. Dit Wob-besluit strekt zich tot alle documenten die rusten bij het
Rijksvastgoedbedrijf. Voor alle documenten die rusten bij de gemeente Soest,
verwijs ik u afzonderlijk naar het Wob-besluit van de gemeente Soest.

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk bevestigd bij brief van
11 januari 2018, kenmerk 1020211739.

Verdaging

In de brief van 11 januari 2018, kenmerk 1020211739, is de beslistermijn met
vier weken verdaagd.

Opschorting

In de brief van 2 februari 2018 is aan u medegedeeld dat de beslistermijn met drie
weken is opgeschort vanwege het vragen van een zienswijze aan een derde.

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen
verwijs ik u naar de bijlage 1.

Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek zijn in totaal 16 documenten aangetroffen. Deze
documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is
gevoegd. In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit de
inventarislijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten.

Ons Kenmerk
1020214728

Ons Zaaknummer
105008177

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
0

Zienswijzen

In de brief van 2 februari 2018 bent u geïnformeerd dat er een belanghebbende is bij de openbaarmaking van de documenten met nummers 11, 12, 13 en 14 en dat deze in de gelegenheid is gesteld hierover haar zienswijze te geven. Door de derde belanghebbende zijn geen bedenkingen ingediend.

Besluit

Ik heb besloten deels aan uw verzoek tegemoet te komen en de door u verzochte informatie, opgenomen in de documenten met nummers 1 t/m 14, openbaar te maken met uitzondering van de daarin vermelde persoonsgegevens. Verder maak ik het document met nummer 15 in zijn geheel niet openbaar. Het document met nummer 16 is al openbaar.

Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel "Overwegingen" van dit besluit.

Overwegingen

Allereerst wil ik u wijzen op het volgende. Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze ook aan anderen geven indien zij daarom verzoeken. In dat licht vindt de onderstaande belangenafweging/vinden de onderstaande belangenafwegingen dan ook plaats.

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. In de documenten met nummers 1 t/m 14 staan persoonsgegevens. Ik ben van oordeel dat t.a.v. deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom heb ik de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten.

Persoonlijke beleidsopvattingen in een stuk voor intern beraad

Artikel 11, eerste lid, van de Wob bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat onder het begrip "documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad" onder meer moeten worden begrepen: nota's van

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum

Ons Kenmerk
1020214728

Ons Zaaknummer
105008177

ambtenaren en hun politieke en ambtelijk leidinggevend, correspondentie tussen de onderdelen van een ministerie en tussen ministeries onderling, concepten van stukken, agenda's, notulen, samenvattingen en conclusies van interne besprekingen en rapporten van ambtelijke adviescommissies. Ten aanzien van deze stukken moet van de bedoeling om ze als stukken voor intern beraad beschouwd te zien, uitdrukkelijk blijken of men moet deze bedoeling redelijkerwijs kunnen vermoeden. Deze beperking op de informatieverplichting is in de Wob opgenomen omdat een ongehinderde bijdrage van ambtenaren en van hen die van buiten bij het intern beraad zijn betrokken bij de beleidsvorming en -voorbereiding gewaarborgd moet zijn. Zij moeten in alle openhartigheid onderling en met bewindspersonen kunnen communiceren. Staatsrechtelijk zijn slechts de standpunten die het bestuursorgaan voor zijn rekening wil nemen relevant. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan: meningen, opinies, commentaren, voorstellen, conclusies met de daartoe aangevoerde argumenten.

Het document met nummer 15 betreft het concept biedboek. Het is een voorstel voor het definitieve biedboek. Het is dan ook opgesteld ten behoeve van intern beraad en het bevat persoonlijke beleidsopvattingen. Ik verstrek daarover geen informatie. Ik acht het niet in het belang van een goede en democratische bestuursvoering indien de standpunten van ambtenaren zelfstandig worden betrokken in de publieke discussie. Ik zie dan ook geen aanleiding om met toepassing van artikel 11, tweede lid, van de Wob in niet tot personen herleidbare vorm informatie te verstrekken over deze persoonlijke beleidsopvattingen

Wijze van openbaarmaking

De documenten, genoemd onder 1 t/m 14, treft u bij dit besluit in kopie aan.

Reeds openbare stukken

De documenten met nummer 16 zijn reeds openbaar en voor een ieder beschikbaar. De Wob is niet van toepassing op reeds openbare documenten. Omdat deze documenten slechts tijdelijk openbaar zijn, namelijk alleen gedurende de verkoopprocedure, stuur ik u een kopie van deze documenten.

Codering van gelakte delen

Indien de gelakte tekstdelen *niet* voorzien zijn van een cijfer dan is de gelakte informatie geweigerd op grond van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob).

Hoogachtend,
De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Maarten Schurink
Secretaris-generaal

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum

Ons Kenmerk
1020214728

Ons Zaaknummer
105008177

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum

Ons Kenmerk
1020214728

Ons Zaaknummer
105008177

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit brief bezwaar maken bij de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Secretaris-generaal Cluster, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;
- h. hergebruik: het gebruik van informatie die openbaar is op grond van deze of een andere wet en die is neergelegd in documenten berustend bij een overheidsorgaan, voor andere doeleinden dan het oorspronkelijke doel binnen de publieke taak waarvoor de informatie is geproduceerd;
- i. overheidsorgaan:
 - 1°. een orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of
 - 2°. een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed.

Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker mededeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum

Ons Kenmerk
1020214728

Ons Zaaknummer
105008177

vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.

5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.

6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:

- a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
- b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
- c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:

- a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
- b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
- c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
- d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.

2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
- b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
- d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
- e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
- f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
- g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.

4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.

5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum

Ons Kenmerk
1020214728

Ons Zaaknummer
105008177

6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.

7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
- b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.

8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum

Ons Kenmerk
1020214728

Ons Zaaknummer
105008177

Artikel 11

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.

4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Bijlage 2 – Inventarislijst

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Nr.	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger
1.	Herbestemming officierscasino Soesterberg	Deels openbaar	10.2.e	RVB	RVB
2.	Onderzoek herbestemming incourant vastgoedobject	Deels openbaar	10.2.e	RVB	Inbo
3.	RE onderzoek herbestemming incourant vastgoedobject	Deels openbaar	10.2.e	Inbo	RVB
4.	RE stukken mbt herbestemmingsonderzoek	Deels openbaar	10.2.e	RVB	Inbo
5.	RE vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg	Deels openbaar	10.2.e	RCE	RVB
6.	RE onderzoek herbestemming incourant vastgoedobject	Deels openbaar	10.2.e	RVB	Inbo
7.	RE vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg	Deels openbaar	10.2.e	RVB	RVB
8.	Voorstel officierscasino	Deels openbaar	10.2.e	RVB	RVB
9.	Vraag mbt officierscasino	Deels openbaar	10.2.e	RVB	RVB
10.	Vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg	Deels openbaar	10.2.e	RVB	RCE
11.	20150707 verslag workshop 1 officierscasino inventariseren van mogelijkheden	Deels openbaar	10.2.e	RVB	Gemeente Soest
12.	20170301 werkboek workshop 2	Deels openbaar	10.2.e	RVB	Gemeente Soest
13.	20170519 werkboek workshop 3	Deels openbaar	10.2.e	RVB	Gemeente Soest
14.	20170710 werkboek workshop 4 modellenstudie Officierscasino	Deels openbaar	10.2.e	RVB	Gemeente Soest
15.	Concept biedboek/verkoopproces - Aankomstitel - Archeologisch onderzoek - Asbestinventarisatie - Bestemmingsplan - Bodemonderzoek - Erfdienstbaarhedenonderzoek - Ecologische quickscan - Monumentenonderzoek - NEN 2580-meting - Tekeningen - Onderhoudsrapport	Niet openbaar	11.1	RVB	Potentiële koper
16.	Kadastraal bericht object, foto's en tekeningen	Openbaar		RVB	

Datum

Ons Kenmerk
1020214728

Ons Zaaknummer
105008177

Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 november 2016 12:28
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: onderzoek herbestemming incourant vastgoedobject

Geachte heer [REDACTED]

Binnenkort komt het zogenaamde officierscasino Soesterberg bij ons in de verkoop (<https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/151/kampweg-1-te-soesterberg>). Het complex is in de oorlog door de Duitsers gebouwd en kort na de oorlog door Defensie als evenementen/ congrescentrum in gebruik genomen. De huidige bestemming is incourant en daarom zijn we met de gemeente aan de slag om de alternatieve gebruiks-/ bestemmingsmogelijkheden te onderzoeken. Om het herbestemmingsproces procesmatig en inhoudelijk te begeleiden ben ik op zoek naar een bureau dat thuis is in projectmanagement, architectuur, stedenbouw en aanverwante disciplines. Ik zou graag met u of een collega in overleg willen treden om te kijken wat de mogelijkheden zijn. Wellicht kunnen wij ergens volgende week afspreken.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

.....
Directie Transacties en Projecten
Afdeling Verkoop
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 16350 | 2500 BJ | Den Haag

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

<http://rijksvastgoedbedrijf.nl/>
www.biedboek.nl
<http://www.caribbean-houses.com>

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Van: [REDACTED]
 Verzonden: vrijdag 25 november 2016 15:25
 Aan: [REDACTED]
 Onderwerp: RE: onderzoek herbestemming incourant vastgoedobject

Beste [REDACTED]
 Schikt jou het locatiebezoek op 2/12 om 10.00 uur? Mijn collega [REDACTED] en mogelijk ook mijn collega [REDACTED] zullen met mij erbij zijn.

Groet, [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]
 Verzonden: donderdag 24 november 2016 13:26
 Aan: [REDACTED]
 Onderwerp: RE: onderzoek herbestemming incourant vastgoedobject

Ik ben vandaag en morgen bereikbaar

Met vriendelijke groet,
 [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]
 Verzonden: donderdag 24 november 2016 13:22
 Aan: [REDACTED]
 Onderwerp: Re: onderzoek herbestemming incourant vastgoedobject

Grote belangstelling! Ik bel u graag hierover.

Met vriendelijke groet,
 [REDACTED] partner-adviseur Inbo
 [REDACTED]

Op 23 nov. 2016 om 12:27 heeft [REDACTED]

[REDACTED] het volgende geschreven:

Geachte heer [REDACTED]

Binnenkort komt het zogenaamde officierscasino Soesterberg bij ons in de verkoop (<https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/151/kampweg-1-te-soesterberg>). Het complex is in de oorlog door de Duitsers gebouwd en kort na de oorlog door Defensie als evenementen/congrescentrum in gebruik genomen. De huidige bestemming is incourant en daarom zijn we met de gemeente aan de slag om de alternatieve gebruiks-/ bestemmingsmogelijkheden te onderzoeken. Om het herbestemmingsproces procesmatig en inhoudelijk te begeleiden ben ik op zoek naar een bureau dat thuis is in projectmanagement, architectuur, stedenbouw en aanverwante disciplines. Ik zou graag met u of een collega in overleg willen treden om te kijken wat de mogelijkheden zijn. Wellicht kunnen wij ergens volgende week afspreken.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,
 [REDACTED]

.....
 Directie Transacties en Projecten
 Afdeling Verkoop

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag Postbus 16350|2500BJ|Den Haag [REDACTED]

[REDACTED]
>

<http://rijksvastgoedbedrijf.nl/>

www.biedboek.nl

<http://www.caribbean-houses.com><<http://www.caribbean-houses.com/>>

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

4

[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 1 december 2016 13:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: stukken mbt herbestemmingsonderzoek

Okay, tot morgen

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 1 december 2016 13:08
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: stukken mbt herbestemmingsonderzoek

Dank je. Tot morgen 10.00 uur.

Neem graag twee collega's mee: [REDACTED] (partner, stedenbouwkundige-architect) en [REDACTED] (stedenbouwkundige).

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 30 november 2016 15:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: stukken mbt herbestemmingsonderzoek

Beste [REDACTED] Hierbij alvast informatie over het casino.

Asbest en waardestellend onderzoek monumentale status volgen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 24 maart 2017 15:22
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Dag allemaal,

De 6^{de} kan ik niet de 10^{de} of 11^{de} wel. Zou het op station Utrecht/gemeente kantoor kunnen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Consulent Architectuurhistorie

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.01
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Ik werk op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.
.....

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 24 maart 2017 15:11
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Allemaal o.k. wat mij betreft.

HG

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 24 maart 2017 9:48
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Wat dachten jullie van 6 april in de ochtend, de 10^e in de middag of de 11^e vroeg in de ochtend?

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 11:35
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Dag [REDACTED]

Dat zou om 11.30 zijn, maar ik zie nu dat we maar heel kort hebben omdat we door moeten naar Amerongen wat vanaf daar toch een uur rijden is. Dus ik denk dat het toch geen optie is helaas.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Consulent Architectuurhistorie

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.01
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Ik werk op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.
.....

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 11:02
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Beste [REDACTED]

Hoe laat zou dat zijn in Haarzuilens?

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 9:32
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Dag allemaal,

[REDACTED] en ik kunnen eigenlijk niet op beide data. Als jullie 5 april een uitstapje willen doen naar kasteel De Haar zouden wij daar ter plaatse kunnen aansluiten op een overleg dat we daar hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Consulent Architectuurhistorie

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.01
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Ik werk op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.
.....

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 9:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Voor mij blijkt de 27^e geen optie meer te zijn vanwege verplichtingen in Doetinchem. Zou 5 april (dus) kunnen?

HG

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 16:08
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Beste [REDACTED]

Wanneer zou het jullie schikken? Woensdag 27 maart in de middag in den haag zou kunnen, anders ook woensdag 5 april tussen 12:00 en 13:00 in utrecht

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 15:20
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Geachte meneer [REDACTED] beste [REDACTED]

Natuurlijk kan dat, heel graag zelfs. Ik dacht dat ik dat eerder ook al eens had laten weten, maar kennelijk heeft het proces een poosje stil gelegen. Ik zou dat gesprek van mijn kant graag samen met mijn collega [REDACTED] voeren aangezien wij veel van dit soort projecten samen doen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Consulent Architectuurhistorie

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.01

Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Ik werk op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.
.....

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 maart 2017 15:53

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Geachte mevrouw [REDACTED]

Momenteel ben ik namens het RVB bezig met de voorbereidingen voor de verkoop van [REDACTED] in Utrecht en het officierscasino in Soesterberg. Samen met resp gemeente utrecht en soest kijken we naar de herbestemmingsmogelijkheden van deze objecten en willen we kaders vastleggen in een nota's van uitgangspunten. Zoals u weet zijn beide objecten rijksmonumenten en zullen vroeg of laat de bevoegd gezagen zich bij u melden voor advies. Via mijn collega [REDACTED] heb ik uw naam gekregen als degene binnen RCE die goed bekend is met beide objecten. Ik zou graag met u en [REDACTED] van gedachte willen wisselen over de monumentenparagraaf in deze nota's en de rol van RCE bij de totstandkoming hiervan. Zouden wij een keer kunnen afspreken, samen met [REDACTED] en evt nog een collega van mij? Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider

.....
Afdeling Verkoop

Directie Transacties en Projecten

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16350 | 2500BJ | Den Haag
[REDACTED]
[REDACTED]

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 24 november 2016 13:26
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: onderzoek herbestemming incourant vastgoedobject

Ik ben vandaag en morgen bereikbaar

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 24 november 2016 13:22
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: onderzoek herbestemming incourant vastgoedobject

Grote belangstelling! Ik bel u graag hierover.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED] - partner-adviseur Inbo
[REDACTED]

Op 23 nov. 2016 om 12:27 heeft [REDACTED]

[REDACTED] het volgende geschreven:

Geachte heer [REDACTED]

Binnenkort komt het zogenaamde officierscasino Soesterberg bij ons in de verkoop (<https://www.biedboek.nl/nl/realstate/view/151/kampweg-1-te-soesterberg>). Het complex is in de oorlog door de Duitsers gebouwd en kort na de oorlog door Defensie als evenementen/congrescentrum in gebruik genomen. De huidige bestemming is incourant en daarom zijn we met de gemeente aan de slag om de alternatieve gebruiks-/ bestemmingsmogelijkheden te onderzoeken. Om het herbestemmingsproces procesmatig en inhoudelijk te begeleiden ben ik op zoek naar een bureau dat thuis is in projectmanagement, architectuur, stedenbouw en aanverwante disciplines. Ik zou graag met u of een collega in overleg willen treden om te kijken wat de mogelijkheden zijn. Wellicht kunnen wij ergens volgende week afspreken.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

.....
Directie Transacties en Projecten

Afdeling Verkoop

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag Postbus 16350|2500BJ|Den Haag M [REDACTED] F [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
<http://rijksvastgoedbedrijf.nl/>

www.biedboek.nl

<http://www.caribbean-houses.com><<http://www.caribbean-houses.com/>>

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 24 maart 2017 9:50
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Besten,

Uiteraard hangt het niet van mij af maar 6 en 10 kunnen voor mij goed, 11 niet

met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Stedenbouwkundige - senior adviseur

.....

Rijksvastgoedbedrijf - Directie Transacties & Projecten
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

.....

[REDACTED]

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

.....

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 24 maart 2017 9:48
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Wat dachten jullie van 6 april in de ochtend, de 10^e in de middag of de 11^e vroeg in de ochtend?

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 11:35
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Dag [REDACTED]

Dat zou om 11.30 zijn, maar ik zie nu dat we maar heel kort hebben omdat we door moeten naar Amerongen wat vanaf daar toch een uur rijden is. Dus ik denk dat het toch geen optie is helaas.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Consulent Architectuurhistorie

•

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.01
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

Ik werk op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.
.....

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 22 maart 2017 11:02

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Beste [redacted]

Hoe laat zou dat zijn in Haarzuilens?

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 22 maart 2017 9:32

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Dag allemaal,

Mark en ik kunnen eigenlijk niet op beide data. Als jullie 5 april een uitstapje willen doen naar kasteel De Haar zouden wij daar ter plaatse kunnen aansluiten op een overleg dat we daar hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Consulent Architectuurhistorie

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.01
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

Ik werk op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.
.....

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 22 maart 2017 9:12

Aan: [redacted]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Beste [REDACTED]

Voor mij blijkt de 27^e geen optie meer te zijn vanwege verplichtingen in Doetinchem. Zou 5 april (dus) kunnen?

HG

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 16:08

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Beste [REDACTED]

Wanneer zou het jullie schikken? Woensdag 27 maart in de middag in den haag zou kunnen, anders ook woensdag 5 april tussen 12:00 en 13:00 in utrecht

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 15:20

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Geachte meneer [REDACTED] beste [REDACTED]

Natuurlijk kan dat, heel graag zelfs. Ik dacht dat ik dat eerder ook al eens had laten weten, maar kennelijk heeft het proces een poosje stil gelegen. Ik zou dat gesprek van mijn kant graag samen met mijn collega [REDACTED] voeren aangezien wij veel van dit soort projecten samen doen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Consulent Architectuurhistorie

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.01

Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ik werk op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 maart 2017 15:53

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Geachte mevrouw [REDACTED]

Momenteel ben ik namens het RVB bezig met de voorbereidingen voor de verkoop van [REDACTED] en het officierscasino in Soesterberg. Samen met resp gemeente utrecht en soest kijken we naar de herbestemmingsmogelijkheden van deze objecten en willen we kaders vastleggen in een nota's van uitgangspunten. Zoals u weet zijn beide objecten rijksmonumenten en zullen vroeg of laat de bevoegd gezagen zich bij u melden voor advies. Via mijn collega [REDACTED] heb ik uw naam gekregen als degene binnen RCE die goed bekend is met beide objecten. Ik zou graag met u en [REDACTED] van gedachte willen wisselen over de monumentenparagraaf in deze nota's en de rol van RCE bij de totstandkoming hiervan. Zouden wij een keer kunnen afspreken, samen met [REDACTED] en evt nog een collega van mij? Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider

.....
Afdeling Verkoop

Directie Transacties en Projecten

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16350 | 2500BJ | Den Haag

[REDACTED]
[REDACTED]

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

8

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 25 oktober 2016 17:05
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: voorstel officierscasino

Beste [REDACTED] en [REDACTED],

Anderhalf week terug hebben wij onder andere overlegd over het officierscasino. Conclusie was dat er best wel wat uitdagingen zijn in het dossier (bijvoorbeeld geen visie van de gemeente op de omgeving).

Zoals jullie weten, moet de verkopen worden versneld, zeker dossiers die al langer lopen. Het is lastig voor mij en mogelijk ook voor jullie, om op korte termijn tijd vrij te maken om het dossier snel en efficiënt verder stroom opwaarts te krijgen. Ik wil daarom voorstellen om voor het casino een externe partij in te huren die Verkoop gaat adviseren en ondersteunen bij een visie of nota. Er heeft zich in de loop van de tijd een aantal partijen gemeld die het casino willen kopen. In combinatie met een visie/ nota kan dit leiden tot een mooie verkoop binnen afzienbare tijd. Voordeel is dat wij ons verder kunnen focussen op het [REDACTED]. De onderzoeksvk met Utrecht is bijna rond dus kunnen we hopelijk snel aan de slag. Kunnen jullie je daarin vinden? Zo ja, dan ga ik bij mijn collega's inventariseren met welke bureaus goede ervaring is opgedaan. Hebben jullie wellicht nog namen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 april 2017 12:00
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: vraag mbt officierscasino
Bijlagen: 170410 (inbo) Officiers casino Soesterberg_Modellenstudie.pdf

Ha [REDACTED]

Ik ben momenteel druk met de Gemeente Soest in overleg over de herbestemming van het officierscasino in soesterberg (<https://www.biedboek.nl/nl/realestate/view/151/kampweg-1-te-soesterberg>). Volgens mij bij jou ook bekend want we hebben daar wel eens bijeenkomsten gehad. Bureau Inbo ondersteunt het RVB bij deze overleggen en Inbo heeft een concept modellenkaart gemaakt. De verschillende scenario's zou ik graag willen doorrekenen om te kijken welke daarvan voor het RVB financieel het interessantst zijn. Dit omdat de kostendragers de exploitatie van het 'dure' monumentale casino moeten ondersteunen. Het gaat dan om een globale doorrekening. Is dat een vraag die ik bij jou kan neerleggen? En zo ja hoe veel tijd heb je daar voor nodig en welke zaken heb je daar bij nodig? Bijgevoegd alvast de modellenkaart.

Wellicht handig om met elkaar af te spreken deze week?

Met vriendelijke groet,

mr. [REDACTED]

Projectleider

.....
Afdeling Verkoop

Directie Transacties en Projecten
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 16350 | 2500BJ | Den Haag

[REDACTED]
[REDACTED]

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

Soesterberg, Officiers Casino

Randvoorwaarden stedenbouw

april 2017

inbo

of

Officiere Casino | Randvoorwaarden | Inbo Amsterdam | P10823 | April 2017

Inhoudsopgave

Randvoorwaarden

Proefverkavelingen ten behoeve van capaciteitsstudie stedenbouw

Model 1: grondgebonden woningen

Model 1b: grondgebonden woningen

Model 1b: grondgebonden woningen en appartementen

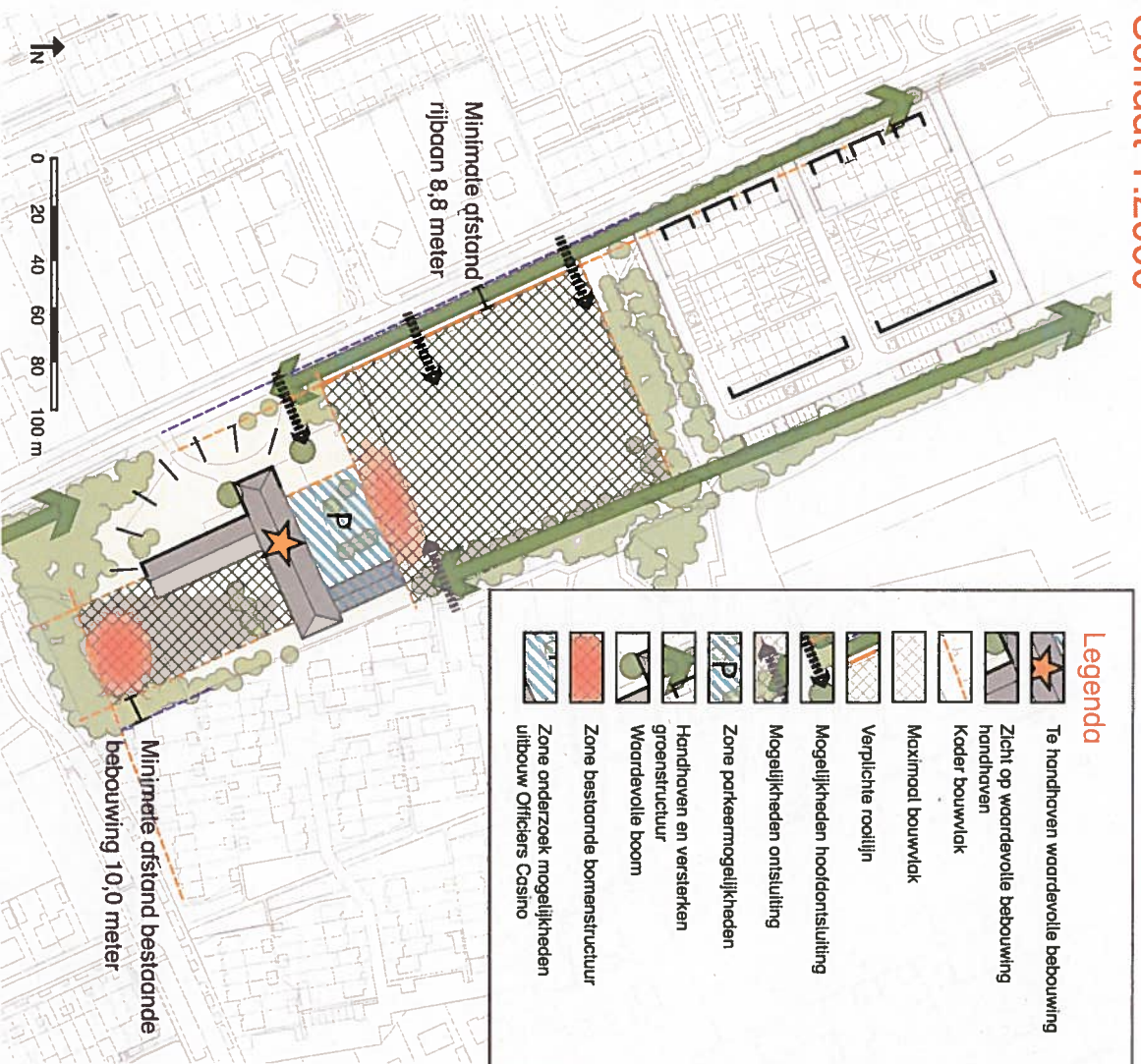
Model 2: grondgebonden woningen

Model 2: appartementen

Model 3: appartementen

Randvoorwaarden

Schaal 1:2000

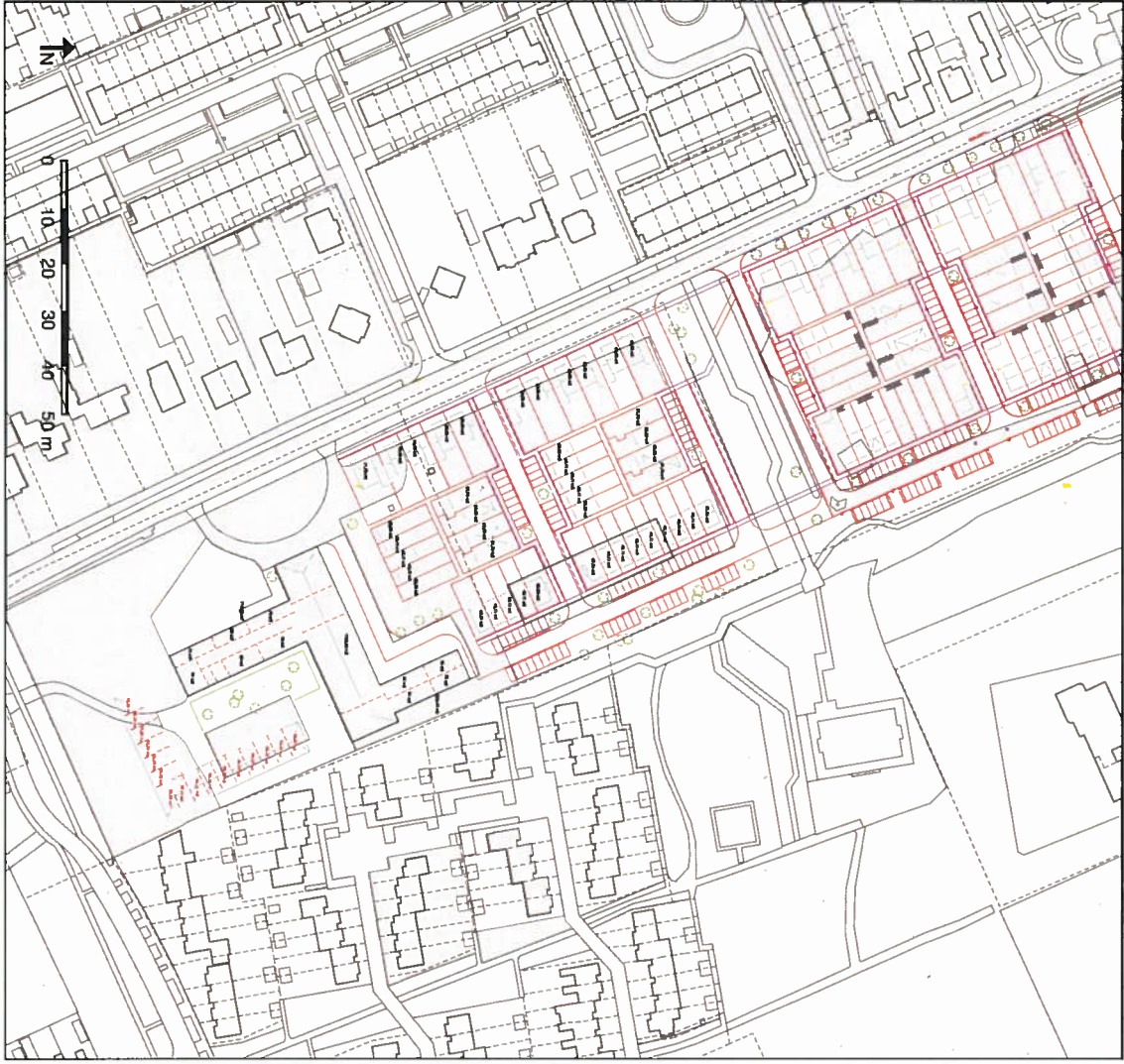


Voorstel uitgangspunten

- 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'

Proefverkavelingen

Model 1 : Grondgebonden woningen



Uitgangspunten

- Grondgebonden woningen 2 lagen met kap
- Middenschip Officiers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zijvleugels Officiers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren Officiers Casino oplossen op terrein
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

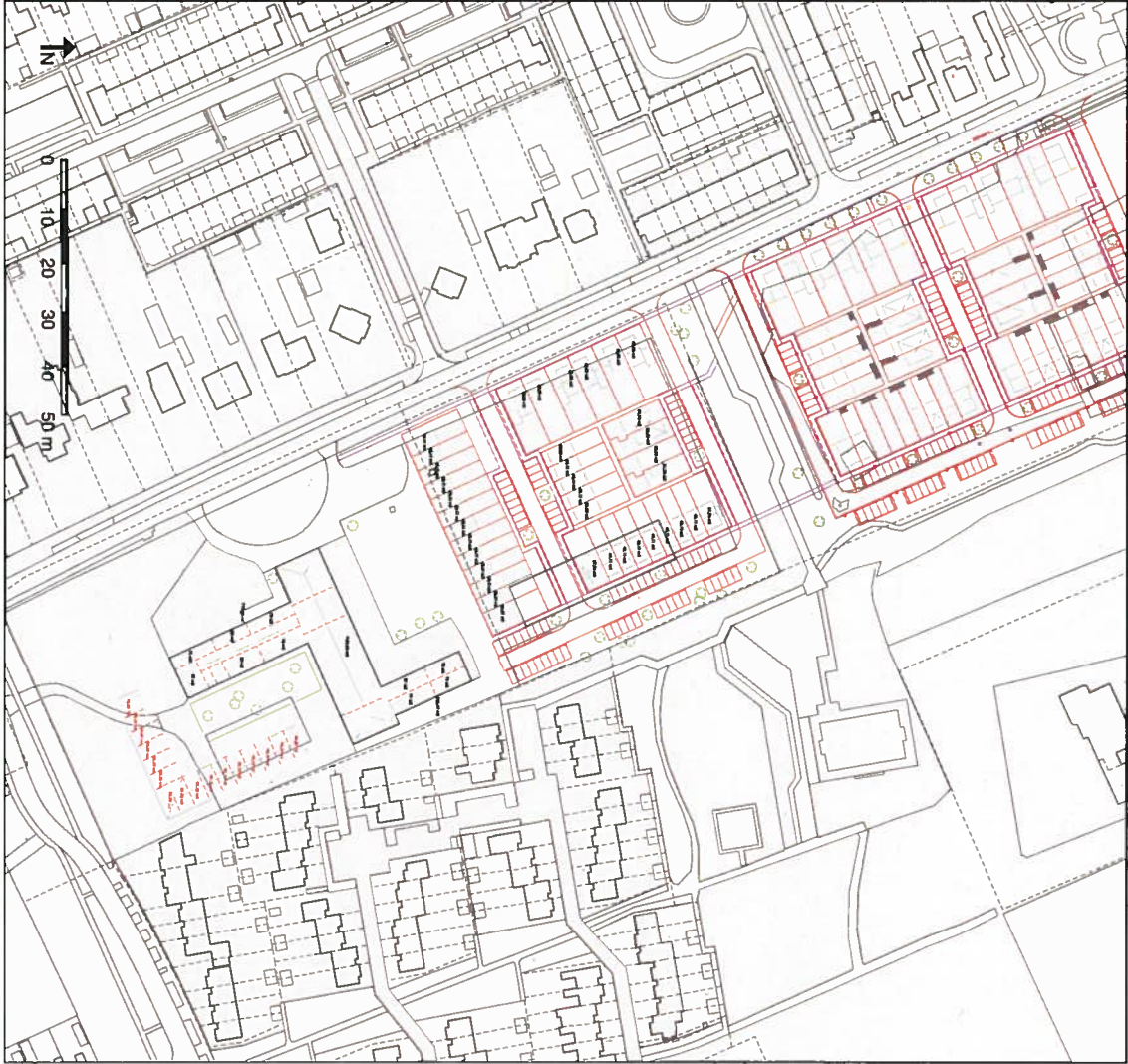
Officiers Casino					
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume
Hoofdvleugel	1133,58	2,5	8501,85	1	8.501,85
Appartement A	81	2,5	882,50	1	882,50
Appartement B	81	1	273,00	2	546,00
Appartement C	85	2,5	637,50	1	637,50
Appartement D	75	2,5	562,50	2	1.125,00
Appartement E	75	1	225,00	2	450,00
Appartement F	60	2,5	547,50	1	547,50
Appartement G	60	1	450,00	1	450,00
Appartement H	50	1	150,00	1	150,00
Totaal volume					13.886,35
					Aantal 50,87
					Model 0
					Balans -50,87

Uitbouw Zuid					
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume
Rijwoning	80,2	2,5	451,50	14	6.321,00
Hoekwoning A	88,2	2,5	511,50	1	511,50
Hoekwoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00
Totaal volume					7.426,50
					Aantal 80
					Model 48
					Balans 48

Model 1					
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume
Rijwoning	48,11	2,5	280,825	17	6.134,03
Hoekwoning A	57,45	2,5	350,875	3	1.292,63
Hoekwoning B	50,25	2,5	370,875	2	731,75
Pakwoning	88,56	1,5	386,52	4	1.546,08
Hoekwoning	91,7	1,5	412,65	4	1.650,60
Tweelapser	60,05	2,5	450,375	11	4.954,13
Totaal volume					18.378,21
					Aantal 77
					Model 8
					Balans 8

Proefverkavelingen

Model 1b: Grondgebonden woningen



Uitgangspunten

- Grondgebonden woningen 2 lagen met kap
- Middenschip Officiers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zivleugels Officiers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren Officiers Casino oplossen op terrein
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

Officiers Casino

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeren
Hoofdelugeel	1133.58	2,5	8501.85	1	8.501,85	22,87
Appartement A	81	2,5	882.50	1	882,50	3,75
Appartement B	81	1	273.00	1	546,00	1,5
Appartement C	85	2,5	637.50	2	637,50	3,75
Appartement D	75	2,5	562.50	2	1.125,00	1,5
Appartement E	73	2,5	225.00	2	450,00	1,2
Appartement F	80	2,5	547.50	1	547,50	1,2
Appartement G	50	1	450.00	1	450,00	1,2
Appartement H	50	1	150.00	1	150,00	1,2
Totaal volume					13.080,35	50,87
					Aantal	50,87
					Model	0
					Balans	-50,87

Uitsluitend Zuid

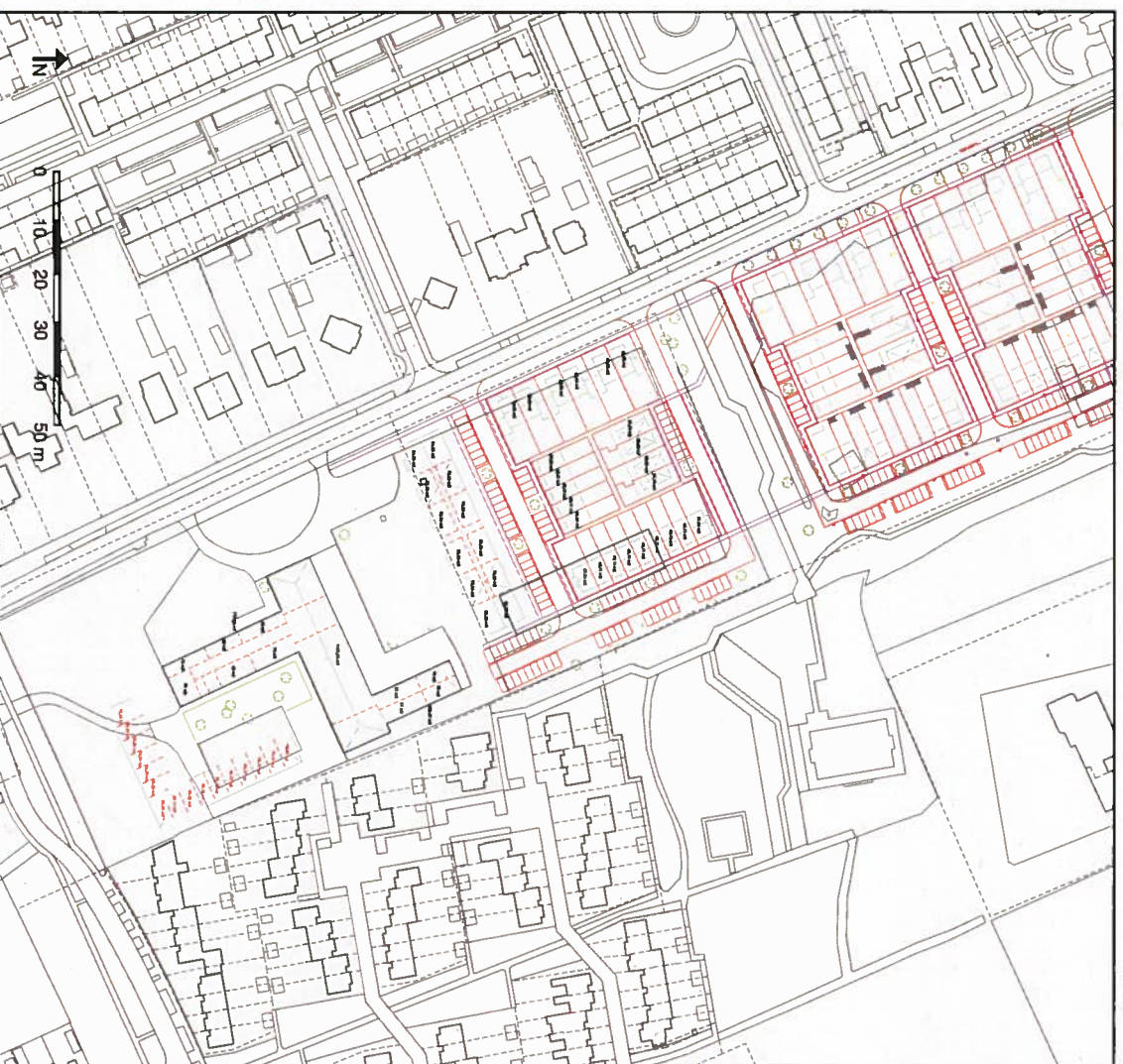
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeren
Rijwoning	80.2	2,5	451.50	14	6.321,00	70
Heelwoning A	68.2	2,5	511.50	1	511,50	2
Heelwoning B	79.2	2,5	594.00	1	594,00	5

Totaal volume 7.428,50

Model 1b

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeren
Rijwoning	48.11	2,5	380.825	22	7.938,15	38,6
Heelwoning A	57.45	2,5	430.875	3	1.292,63	6
Heelwoning B	50.25	2,5	376.875	2	753,75	2
Parkering	88.56	1,5	388.52	2	797,04	3,6
Heelwoning	91.7	1,5	412.65	2	825,30	1,8
Tweelapser	80.05	2,5	450.375	6	2.702,25	12
Totaal volume					14.309,12	68,8
					Aantal	68,8
					Model	79
					Balans	1,2

Model 1b: Grondgebonden woningen en appartementen



Uitgangspunten

- Grongebonden woningen 2 lagen met kap
- Appartementen in 3 lagen
- Middenschip Officiers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zijkvleugels Officiers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren Officiers Casino oplossen op terrein
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

Officers Casualties						
Wound type	Operative	Lagen	Volume	Amnial	Total volume	Parasitism
Head/Neck Injury	113.58	2.5	8501.85	1	8,501.85	2110m2
Apparment A	91	2.5	682.50	1	682.50	1.5
Apparment B	91	1	273.00	2	546.00	1.5
Apparment C	85	2.5	637.50	1	637.50	1.5
Apparment D	75	2.5	562.50	2	1,125.00	1.5
Apparment E	75	1	225.00	2	450.00	1.5
Apparment F	73	2.5	567.50	1	567.50	1.2
Apparment G	50	2.5	625.00	1	625.00	1.2
Apparment H	50	1	150.00	1	150.00	1.2
Total volume					13,896.35	
				Amnial		
				Model		
				0	50.87	
					-50.87	

Uitsluitend Zuid	Opmerking	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume
Woningtype					
Rijwoning	80,2	2,5	451,50	14	6.321,00
Hoekwoning A	66,2	2,5	511,50	1	511,50
Hoekwoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00

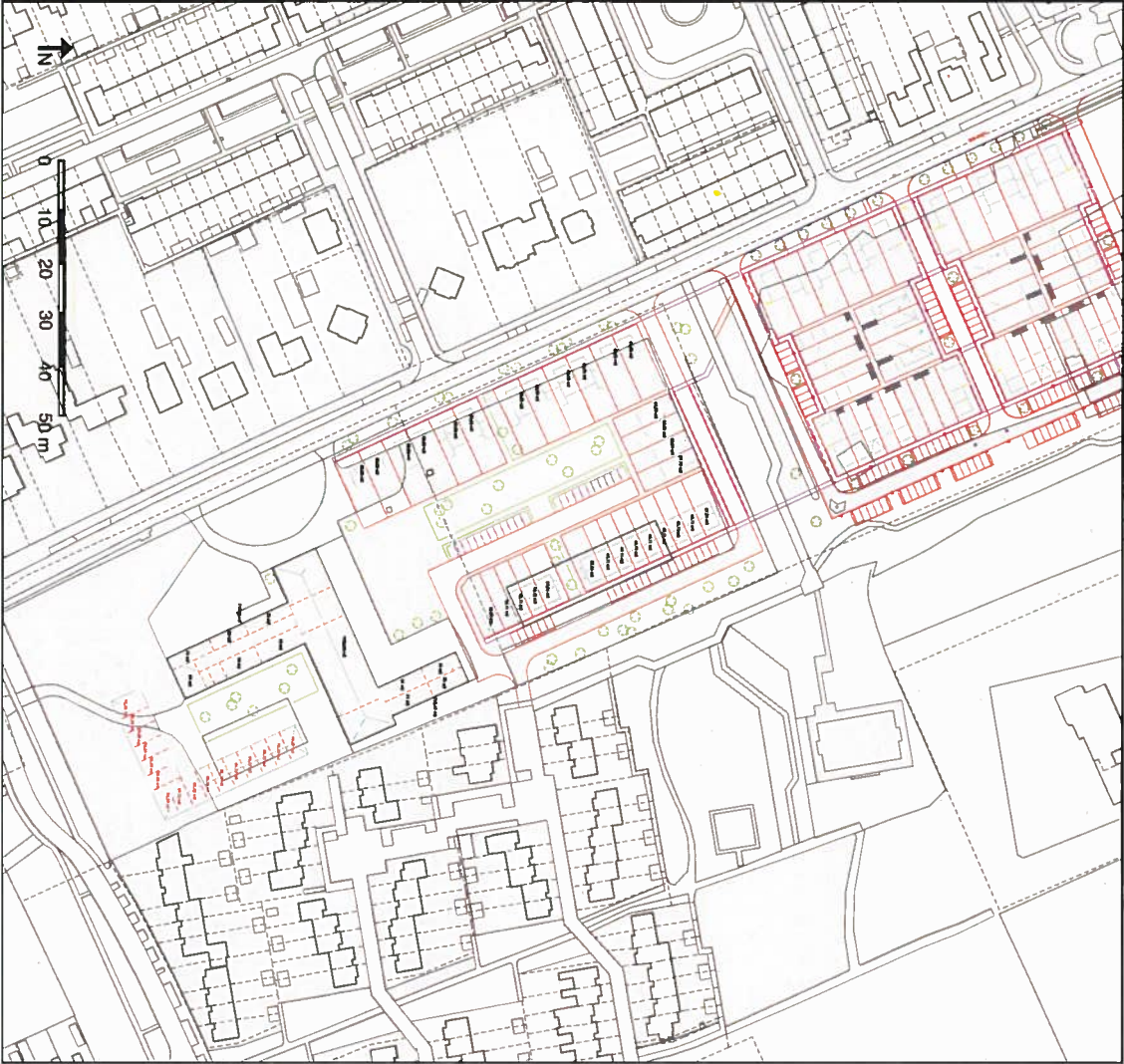
Total volume	7.426,50	
Aantal Model	80	
Balans	0	-10

Model 10, Variant	Total volume				
Wenigste	Opportuniste	Lagen	Voluma	Arbeits	Total volume
Reinigung	48.11	2.5	360.83	10	3.608.25
Reinigung A	57.45	2.5	430.88	7	861.75
Reinigung B	50.25	2.5	376.88	2	753.75
Apartment A	76.38	3	659.42	7	4.611.94
Apartment B	84.38	3	759.42	2	1.518.84
Planierung	88.58	1.5	396.52	2	797.04
Heizung	91.7	1.5	412.85	2	825.50
Teelager	60.05	2.5	450.375	6	2.702.25
Total volume					15.879.12

Parkseemom	18	2	15	18	2
Aantal	85,7	85,7	85,7	85,7	85,7
Model	81	81	81	81	81
Balans	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3

Proefverkavelingen

Model 2: Grondgebonden woningen



Uitgangspunten

- Grondgebonden woningen 2 lagen met kap
- Middenschip Officiers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zivleugels Officiers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren Officiers Casino oplossen op terrein
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

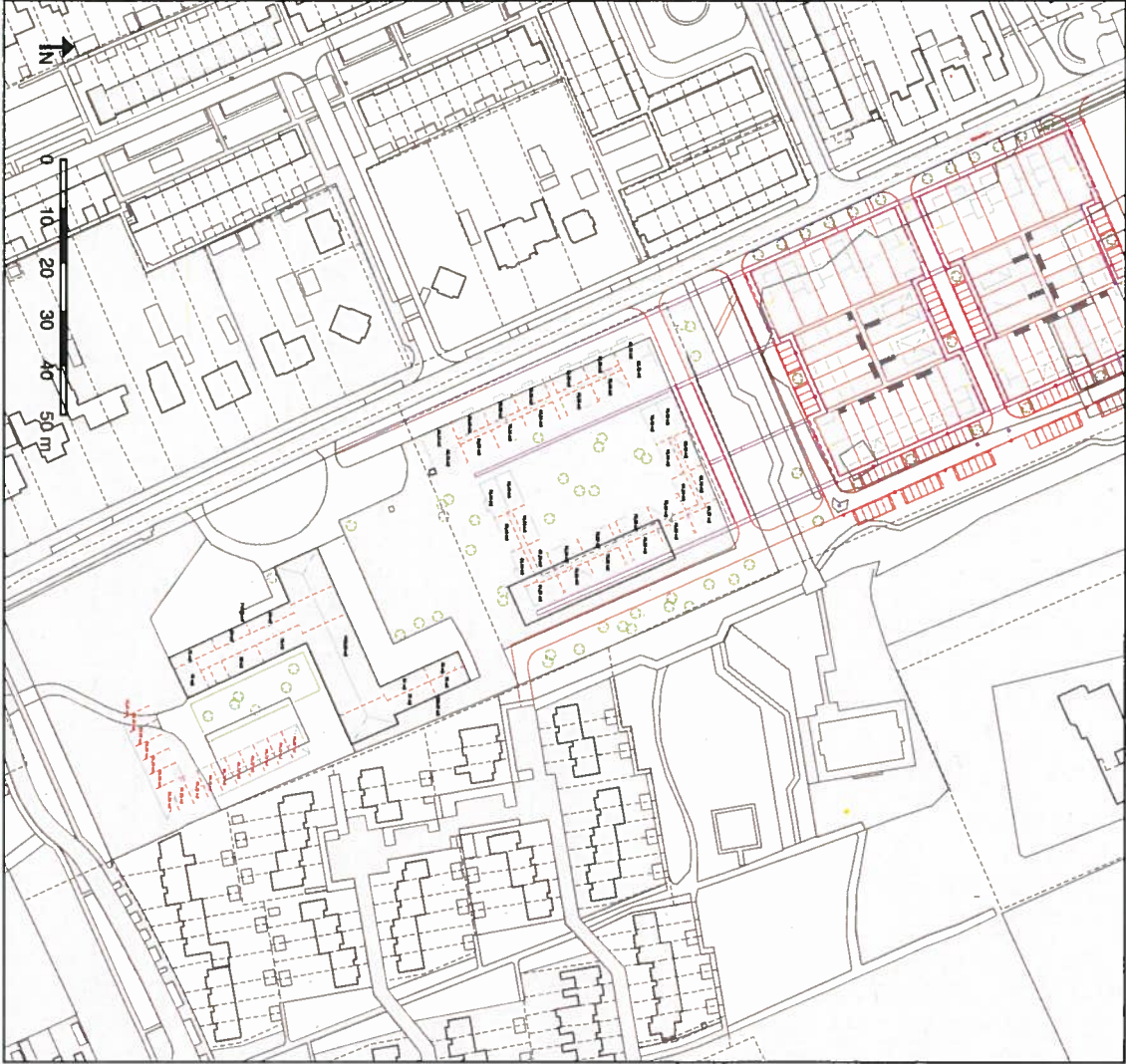
Officiers Casino					
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume
Hoofdelingel	1133.58	2,5	8501.85	1	8.501,85
Appartement A	81	2,5	682,50	1	682,50
Appartement B	81	1	273,00	1	546,00
Appartement C	85	2,5	637,50	2	637,50
Appartement D	75	2,5	562,50	2	1.125,00
Appartement E	73	1	225,00	2	450,00
Appartement F	50	2,5	547,50	1	547,50
Appartement G	50	1	450,00	1	450,00
Appartement H	50	1	150,00	1	150,00
Totaal volume					13.090,35
				Aantal	50,87
				Model	0
				Balans	-50,87

Uitbouw Zuid					
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume
Rijwoning	80,2	2,5	451,50	14	6.321,00
Heeswoning A	88,2	2,5	511,50	1	511,50
Heeswoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00
Totaal volume					7.426,50
				Aantal	80
				Model	40
				Balans	-40

Model 2					
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume
Rijwoning	48,11	2,5	360,83	10	3.608,25
Heeswoning A	57,5	2,5	450,88	3	1.352,58
Heeswoning B	52,83	2,5	386,88	1	386,88
Paleiswoning	88,56	1,5	386,52	2	773,04
Heeswoning	91,7	1,5	412,85	2	825,30
Tweeslaaper	80,05	2,5	450,375	12	5.404,50
Totaal volume					13.324,88
				Aantal	57,2
				Model	15,7
				Balans	-42,2

Proefverkavelingen

Model 2: Appartementen



Uitgangspunten

- Ruime appartementen in 3 lagen
- Middenschip Officers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zivleugels Officers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren opgelost in bebouwing
- Parkeren Officers Casino oplossen op terrein
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

Officers Casino						
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkerenrom
Hoofdkorrel	1133,56	2,5	8501,85	1	8.501,85	22,67
Appartement A	81	2,5	682,50	1	682,50	1,5
Appartement B	91	1	273,00	2	546,00	3,75
Appartement C	85	2,5	637,50	1	637,50	1,5
Appartement D	75	2,5	562,50	2	1.125,00	3,75
Appartement E	73	1	225,00	2	450,00	1,5
Appartement F	80	2,5	547,50	1	547,50	1,2
Appartement G	80	1	450,00	1	450,00	3
Appartement H	50	1	150,00	1	150,00	1,2
Totaal volume					13.680,35	
				Aantal	50,87	
				Model	0	
				Balans	-50,87	

Uitbouw Zuid						
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkerenrom
Rijwoning	80,2	2,5	461,50	14	6.321,00	70
Hoekwoning A	86,2	2,5	511,50	1	511,50	2
Hoekwoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00	5
Totaal volume					7.426,50	
				Aantal	80	
				Model	0	
				Balans	-80	

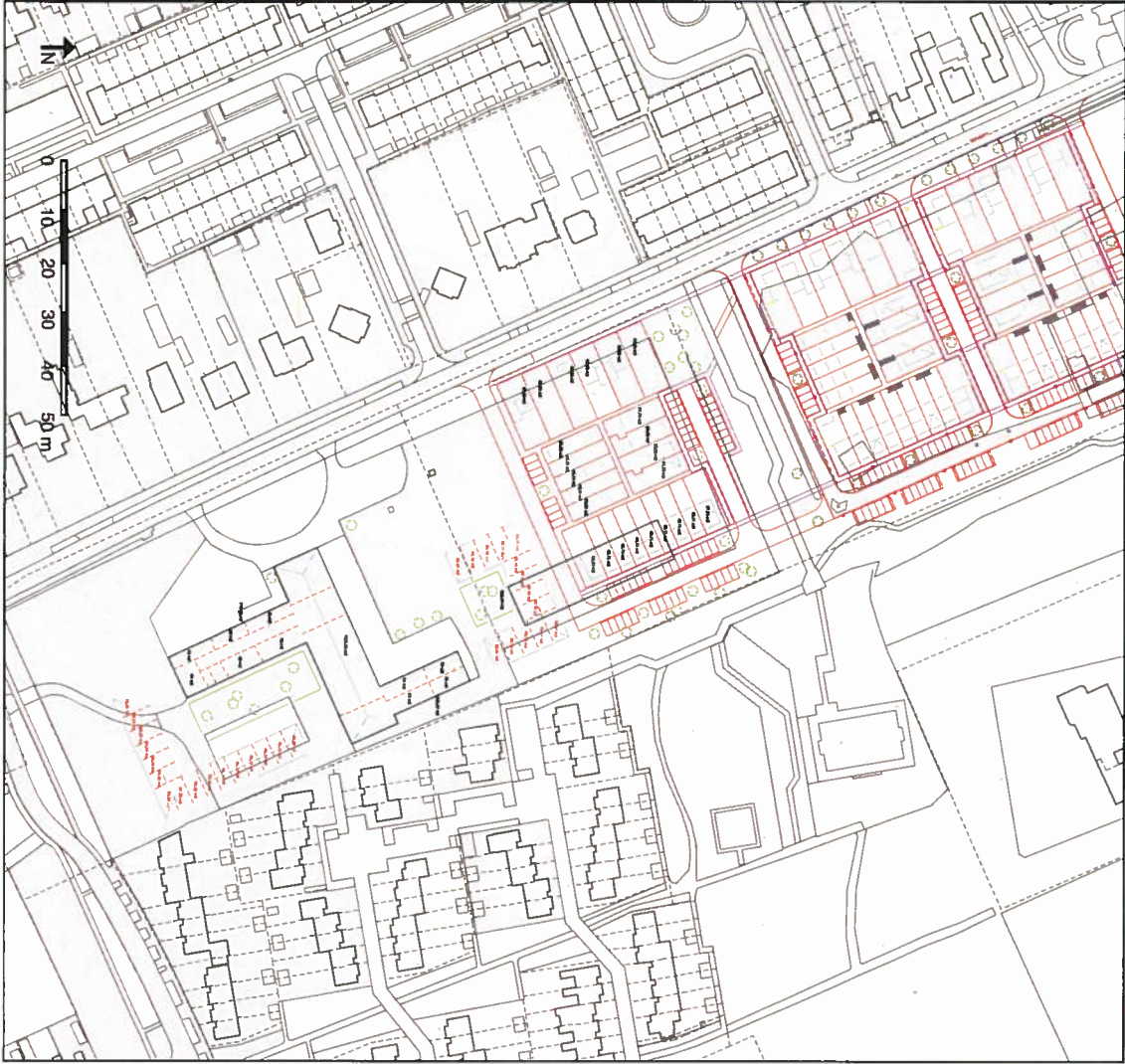
Model 2b						
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkerenrom
Appartement	78,36	3	687,24	12	8.246,88	1,5
Appartement B	78,36	3	687,42	8	5.498,56	3,6
Hoekwoning A	86,2	3	727,50	4	2.750,40	1,5
Hoekwoning B	78,4	3	687,60	4	2.750,40	1,5
Hoekwoning C	81,27	3	731,43	2	1.462,86	1,5
Appartement C	63,4	3	570,60	2	1.141,20	7,2
Appartement D	62,16	3	559,62	2	1.119,24	7,2
Appartement E	57,2	3	514,80	2	1.029,60	7,2
Totaal volume					23.392,42	
				Aantal	156,6	
				Model	n.v.t.	
				Balans	n.v.t.	

Proefverkavelingen

Model 3: Grondgebonden woningen en appartementen; uitbreiden Officiers Casino

Uitgangspunten

- Grondgebonden woningen 2 lagen met kcp
- Uitbreiding Officiers Casino met grondgebonden woningen
- Midschep Officiers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zijlveugels Officiers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren Officiers Casino oplossen op terrein
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg



Officers Casino									
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume		Parkeernorm		
Hoofdelingel	1133.59	2,5	8501.85	1	8.501.85		20/100m2	22.67	
Appartement A	81	2,5	882.50	1	882.50		1,5	3,75	
Appartement B	81	2,5	273.00	1	546.00		1,5	3,75	
Appartement C	85	2,5	637.50	2	1275.00		1,5	3,75	
Appartement D	75	2,5	582.50	2	1165.00		1,5	3,75	
Appartement E	73	2,5	225.00	2	450.00		1,5	3	
Appartement F	73	2,5	547.50	1	547.50		1,2	3	
Appartement G	60	2,5	450.00	1	450.00		1,2	3	
Appartement H	50	1	150.00	1	150.00		1,2	1,2	
Totaal volume					13.680,35		Aantal Model Balans		
							50.67 0 -50.67		
Uitbouw Zuid									
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume		Parkeernorm		
Rijwoning	60.2	2,5	451.50	14	6.321.00		2	70	
Hoekwoning A	68.2	2,5	511.50	1	511.50		2	5	
Hoekwoning B	79.2	2,5	594.00	1	594.00		2	5	
Totaal volume					7.426,50		Aantal Model Balans		
							80 0 -80		
Model 3									
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume		Parkeernorm		
Rijwoning	48.11	2,5	360.83	10	3.608.25		1,8	18	
Hoekwoning A	57.45	2,5	430.88	2	861.75		2	4	
Hoekwoning B	52.83	2,5	396.98	2	793.95		2	4	
Casino uitbreiding	60.18	2,5	451.25	8	3.610.00		2	16	
Hoekwoning A	62.11	2,5	468.83	2	931.65		2	4	
Hoekwoning B	62.87	2,5	471.53	2	943.05		2	4	
Paalwoning	68.56	1,5	398.52	2	797.04		1,8	3,6	
Hoekwoning	81,7	1,5	412.65	2	825.30		1,8	3,6	
Tweelaagse	60.05	2,5	450.375	6	2.702,25		2	12	
Totaal volume					15.074,04		Aantal Model Balans		
							59 -10.2		

inbo

Inbo

Amsterdam

Gaasterlandstraat 5

Postbus 967

1000 AZ Amsterdam

T

[Redacted]

www.inbo.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 maart 2017 15:53
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: vraag met betrekking tot herbestemmingen in Utrecht en Soesterberg

Geachte mevrouw [REDACTED]

Momenteel ben ik namens het RVB bezig met de voorbereidingen voor de verkoop van het [REDACTED] en het officierscasino in Soesterberg. Samen met resp gemeente utrecht en soest kijken we naar de herbestemmingsmogelijkheden van deze objecten en willen we kaders vastleggen in een nota's van uitgangspunten. Zoals u weet zijn beide objecten rijksmonumenten en zullen vroeg of laat de bevoegd gezagen zich bij u melden voor advies. Via mijn collega [REDACTED] heb ik uw naam gekregen als degene binnen RCE die goed bekend is met beide objecten. Ik zou graag met u en [REDACTED] van gedachte willen wisselen over de monumentenparagraaf in deze nota's en de rol van RCE bij de totstandkoming hiervan. Zouden wij een keer kunnen afspreken, samen met [REDACTED] en evt nog een collega van mij? Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider

.....
Afdeling Verkoop

Directie **Transacties** en Projecten
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 16350 | 2500BJ | Den Haag

[REDACTED]
[REDACTED]

Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.

LAGroup VERSLAG

aan Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Soest
referentie 2014-089 RP 02
datum bijeenkomst 2 juni 2015
datum verslag 7 juli 2015
pagina 1 van 5

Hergebruik Officierscasino Soesterberg

Op 2 juni kropen we letterlijk over de grond in het voormalige Officierscasino te Soest. Een enigszins ongebruikelijke actie wanneer je nadenkt over de herontwikkeling of hergebruik van een gebouw, maar ook wel passend bij de opgave die de gemeente Soest en het Rijksvastgoedbedrijf voorligt: een nieuw leven voor het Officierscasino en de omliggende ruimten. Samen met je voeten in de klei dus, of eigenlijk met de knieën op de vloer.

Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Soest hebben als start van het traject een workshop georganiseerd met als doelen:

- Kennis overdragen met betrekking tot het Officierscasino: het gebouw, de locatie, wat kan er en wat mag er (niet), de cultuurhistorische waarde;
- Introducties over het begrip leisure, voorbeelden van herontwikkeling, varianten in woninggebruik, de woningmarkt en woningbouwplannen in Soest;
- Ideeën genereren voor hergebruik van het Officierscasino binnen de hoofdfuncties wonen en leisure/cultuur.

Na een kort welkomstwoord van [REDACTED] van het Rijksvastgoedbedrijf kijken we rond in het pand. Bijzonder dat er in de gemeente Soest zo'n gebouw staat en dat bijna niemand het kent. Er zit een hoop loze ruimte in. Hoe kunnen we hier iets van maken? En wat een prachtige zaal.

Inspiratie

Vervolgens laten we ons allen aan de hand van een viertal presentaties inspireren ten behoeve van de vraag die ons later gesteld zal worden rond het genereren van ideeën. Allereerst neemt [REDACTED] van de gemeente Soest ons in een verhaal mee in de context van het Officierscasino en de geplande ontwikkelingen in met name Soesterberg. Dat er veel op stapel staat in Soesterberg moge duidelijk zijn. Zeker in de sfeer van woningbouw. Aan de andere kant heeft Soest(erberg) de woningzoeker ook veel te bieden. [REDACTED] van het Atelier Rijksbouwmeester schetst daarna de historische waarde van het gebouw, wat ons andermaal doet beseffen dat we met een bijzonder gebouw te maken hebben.

van LAgrouP biedt ons vervolgens een inkijkje in de wereld van leisure, en de vele verschillende gezichten die dit thema kan hebben. Wat te denken van bijzondere voorbeelden als Villa Augustus (horeca), Strijp R (ambachtelijke productie), de Fabrique (events), Taets (cultuur en party), MORE (museum) of Emmaus (bezinning). van Beyond Now tot slot toont verschillende woonconcepten die mogelijk interessant zijn voor de locatie, vanuit de constatering dat een bijzondere positionering van belang is om een gezicht te hebben naast al die andere geplande woningbouw. De combinatie van wonen met een moestuin of een herontwikkeld woongebouw om met vrienden te wonen (55-plus?) lijken daarbij de meest kansrijke richtingen.

Brainstorm

Dan het tweede deel van de workshop: de brainstorm in een tweetal sessies, van “roept u maar” tot een eerste globale uitwerking van de verzamelde en gerubriceerde ideeën. Zittend op de grond en hangend op stoelen buigen we ons over flip-over vellen waar we steeds met z'n tweeën tot soms verrassende en soms wat meer voor de hand liggende voorstellen komen.

Voornaamste uitkomsten

De brainstorm levert een scala aan ideeën op met betrekking tot gebruiksmogelijkheden en aanverwante aspecten. In bijlage 1 zijn deze samengevat. In de meest linkse kolom van de bijlage staan de ideeën genoemd, gesorteerd naar *hardware* (fysieke functies), *software* (type activiteiten, thema's) en *orgware* (voorwaarden, knelpunten). De fysieke functies (*hardware*) zijn vervolgens in de rechterkolommen ingedeeld naar de sectoren wonen, cultuur, horeca (inclusief hotellerie/conferentiecentra), leisure, retail, ambachtelijk en overig. Tenslotte is aangegeven of de functie een plek kan krijgen in het gebouw, op het terrein of beide.

Een aantal conclusies/aanbevelingen uit de sessie:

- Functies die relatief vaak genoemd worden, betreffen wonen, horeca, hotel, 'ontmoeten' (conferenties, seminars, partijen, e.d.), museum, markt, moestuin, kleine/uitdagende attracties zoals escape rooms, dorpsfunctie (dorpshuis, SCV).
- Niet onverwacht worden de volgende thema's veel genoemd: defensie/militair, WO II, vliegbasis, link met NMM, casino. Maar ook natuur, beauty, wellness (link met Sauna Soesterberg).
- Duurzaamheid is een kansrijk thema: biologische horeca, moestuinen c.q. stadslandbouw, gebruik van de groene omgeving.
- Een museum zou mooi zijn, maar kan alleen met veel subsidie en/of als dependance van een bestaand museum, of gesteund door een rijke (particuliere) collectioneur.
- Het gebouw splitsen voor meerdere - niet bij elkaar horende - functies wordt afgeraden. Op het terrein zou wel een mix van functies mogelijk zijn.

- Gebruik een deel van het grote terrein voor woonfuncties. Als kostendrager voor (het vermoedelijk onrendabele) hergebruik van het hoofdgebouw.
- Wonen wordt, gezien vanuit gebouw, terrein en ligging, als kansrijk gezien. Maar risico is het grote aantal woningbouwplannen dat er al is → een niche ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld groepswonen, is noodzakelijk.
- Gebruik een thema dat dicht bij de oorsprong van het gebouw ligt. Dat leidt tot de minste ingrepen.
- De locatie is kansrijk voor zgn. 'groene' en 'gele' doelgroepen.¹
- Wil er enige kans zijn op financiële haalbaarheid, dan zou elke publieksfunctie die je nastreeft bovenregionale aantrekkingskracht moeten hebben.

Dat laatste kan tot spanning leiden binnen de lokale gemeenschap. "Het dorp is kritisch". Bewoners en bestuur/politiek moeten snel betrokken worden. Zowel voor het genereren van (meer) ideeën als voor het creëren van draagvlak voor herontwikkeling. "Niet alleen de lasten, maar ook lusten voor het dorp". Daar ligt nog een gezamenlijke uitdaging voor het Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Soest om deze stap in gang te zetten.

¹ Betreft segmentatie doelgroepen conform indeling Recron/Smartagent, in een aantal werelden. De gele wereld staat voor een groepsgerichte en extraverte instelling. Deze consumenten hechten veel waarde aan goede (gezellige) sociale contacten, zowel in de buurt waar men woont als op het werk. De groene wereld is eveneens groepsgericht, maar is veel meer naar binnen gericht dan de gele. Men leidt een rustig leven en beweegt zich in een kleine kring van familie, vrienden en/of burens waarmee men intensieve contacten heeft.

BIJLAGE 1. FUNCTIES EN IDEEËN

WAT	WAAR		SECTOR						
	BINNEN	BUITEN	WO- NEN	CUL- TUUR	HO- RECA	LEI- SURE	RE- TAIL	AM- BACHT	DIV.
HARDWARE									
Wonen	x		x						
Wonen in combinatie met andere functies	x		x						
Wooncentrum	x		x						
Galerie/exposities	x			x					
Museum	x	x		x					
Conferentiehotel	x				x				
Horeca (evt. biologisch)	x				x				
Ontmoeten, Seats-2-Meet	x				x				
Overnachtingsfunctie (recreatief en zakelijk)	x				x				
Airsoft, paintball, laser games	x	x				x			
Attractie 'fun' (trampolines, klimmuur, 'achtbaan' in grote zaal)	x					x			
Casino	x					x			
Defensiespel, escape room, paintball etc.	x					x			
Duikcentrum	x					x			
Indoorspeeltuin (permanent)	x					x			
Sport & spel 'defensie' in gebouw	x					x			
Teambuilding, escape room	x					x			
Ontspanning op terrein (midgetgolf, jeu-de-boule, natuuractiv.)		x				x			
Grootste legerdump van NL (tijdelijk)	x						x		
Loods 5 (meer ondernemers in één pand; zie www.loods5.nl)	x						x		
Markthal binnen	x						x		
Braderieën, rommelmarkten, brocante	x	x					x		
Veilinghuis	x						x		
Designcentrum	x						x		
Nostalgie, oude ambachten (rietdekken, manden maken, ...)	x	x						x	
Dorps huis, Sociaal cultureel centrum	x								x
Hondenshows, caviatentoonstellingen e.d.	x	x							x
Kenniscentrum mens & luchtvaart (+ TNO)	x								x
Kenniscentrum over alles	x								x
Schoonheidskliniek (in aanvulling op bestaande sauna)	x								x
Schoonheidskliniek i.c.m. Bergman Kliniek	x								x
Sociaal & Cultureel Vormingscentrum (SCV)	x								x
Urban farming/stadslandbouw/moestuinen		x							x
SOFTWARE									
Funciemix kan niet in het gebouw									
Funciemix kan wel op het terrein									
Feesten en partijen									
Creative beroepen, transparante doos in doos									
Elk concept moet bovenregionaal zijn									
Groen/gele doelgroepen (leefstijlen Recron)									
Inspelen op omgeving (Sauna Soesterberg, Nat. Mil. Mus.)									
Lokale culturele activiteiten									
Moet uniek/bijzonder zijn									
Thema is er al --> slechts kleine ingrepen (storytelling, sfeer)									
Thema: kliniek									
Thema: vliegbasis									
Thema: WO II (kan voor div. functies, zoals hotel en museum)									
Themahotel (NMM; defensie; eten zoals militairen aten)									
Themahotel: park + sauna/wellness									
ORGWARE									
Behoud monumentale waarde									
Dorp is kritisch --> ook een functie voor het dorp									
Dorp moet snel betrokken worden bij invulling									
Draagvlak dorp/politiek									
Duurzaam									
Museum: dependance ander museum (bv. Rijksmuseum)									
Museum: rijke collectioneur vinden									
Ondernemer uitdagen om er in te stappen									
Splitsten perceel --> wonen kostendrager voor vrijetijdsfuncties									
Subsidie nodig, of extern gerichte horeca als kostendrager									
(Te)veel plannen woningbouw in de omgeving									

BIJLAGE 2. DEELNEMERS EN PROGRAMMA WORKSHOP

Deelnemers aan de workshop



Gemeente Soest

”

”

”

”

”

”

”

”

”

”

RijksVastgoedBedrijf

Atelier Rijksbouwmeester

”

Beyond Now

LAGroup *Leisure & Arts Consulting*

”

Programma

09.30-10.00 welkom + doel workshop (RVB) + rondleiding

10.00-10.20 introductie gemeentelijke visie op de locatie (gemeente Soesterberg)

10.20-10.40 introductie randvoorwaarden herbestemming (Atelier Rijksbouwmeester)

10.40-11.00 introductie leisure (LAGroup)

11.00-11.20 introductie en marktscan woningbouw (Beyond Now)

11.20-13.20 inhoudelijke sessie.

Workshop 2 (eind maart): ProgrammatISChe en Ruimtelijke analyse

ten behoeve van Nota van Uitgangspunten

- I Huidige planologische beleidskaders
- II Ruimtelijke analyse / randvoorwaarden
- III Stedenbouwkundige en ProgrammatISChe analyse
- IV Conclusies uit de 3 analyses
- V Varianten / ontwikkelrichtingen

Projectprofiel

Aspect	Toelichting
Ligging en omgevingskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Ligging ten zuiden van de dorpskern Soesterberg • Aan het westen gelegen aan de Kampweg, aan het zuiden gelegen aan de Kamerlingh Onneslaan • Omgeven door groene lanen, wijkgroen en overig groen • Voorzieningen op korte afstand in de Rademakerstraat (700m) • Directe omgeving veel woongebied • Kampweg is een ontsluitingsweg/toegangsweg voor Soesterberg
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Auto: Regionale ontsluiting door A28 • OV: Intercity stations Amersfoort en Utrecht Centraal (8km), Sprinter stations Den Dolder en Bilthoven (6km), streekvervoer door U-OV • Te voet en fiets: afstand tot (recreatieve) voorzieningen en openbaar groen op kort afstand (<700m)



Planologische beleidskaders

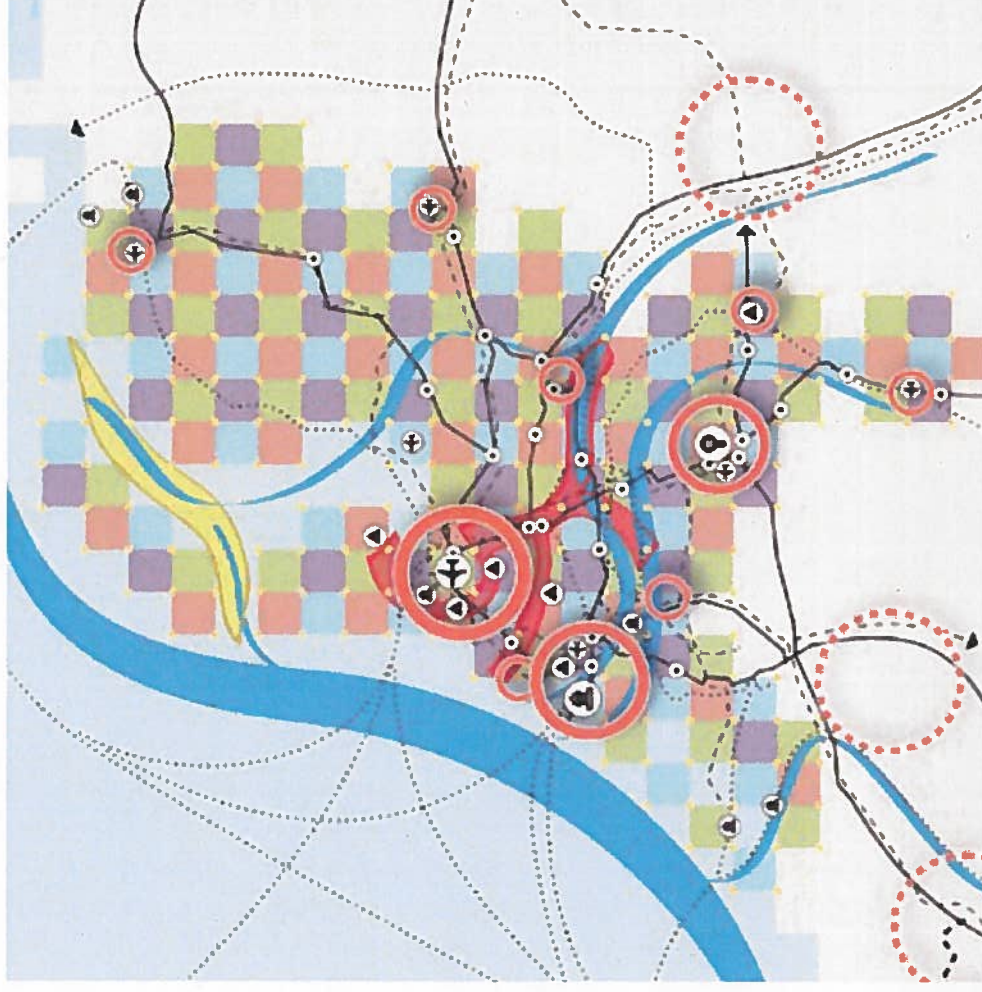


Rijksbeleid

- Op 13 maart 2012 is de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte** (SVIR) van kracht geworden, uitgangspunt is zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en eenvoudigere regelgeving toe te passen
- In de gemeente Soest en Soesterberg spelen echter geen **nationaal belangen** (projecten) zoals benoemd in de SVIR
- Per 1 oktober 2012 is de ladder van duurzame ontwikkeling van kracht geworden, uitgangspunt is zoveel mogelijk te ontwikkelen **binnen** bestaand bebouwd gebied
- Het Officierscasino is een **herbestemmingsproject** en voldoet daarmee aan de tweede eis van de ladder van duurzaamheid (Trede 2), zoals hierboven omschreven, daarnaast bevindt het project zich binnen bestaand stedelijk gebied (Trede 1) en is in de ontsluiting voorzien door de Kampweg (Trede 3)
- Het projectgebied ligt niet binnen een gebied dat door de Rijksoverheid is aangegeven in het Barro* (2008)
- De **Erfgoedwet** van 1 juli 2016 is van kracht op de projectlocatie; deze wet vormt een harde eis

• Bronnen: SVIR 2012, Erfgoedwet 2016

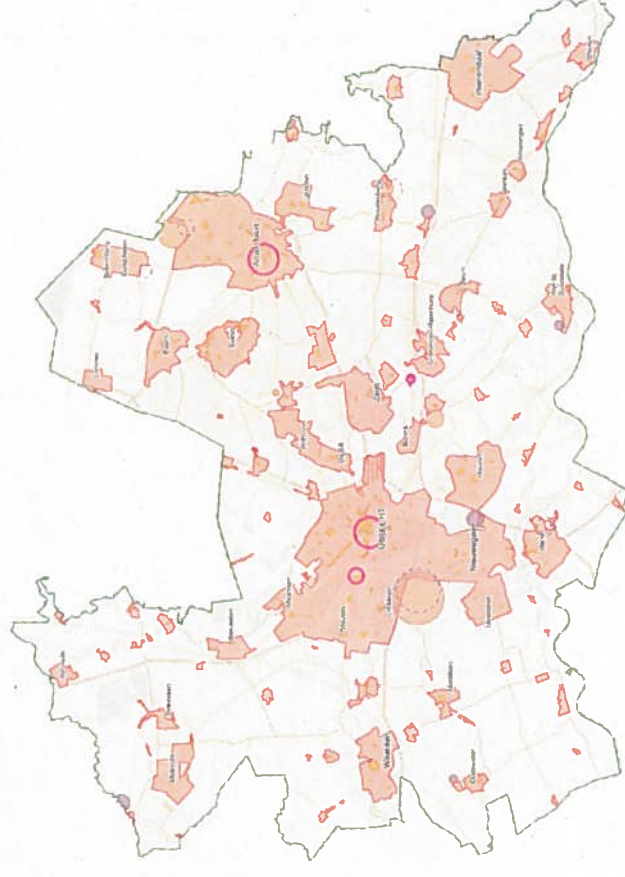
* Besluit algemene regels ruimtelijke ordening: voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid, ten koste van gemeentelijk beleid.



Provinciaal beleid

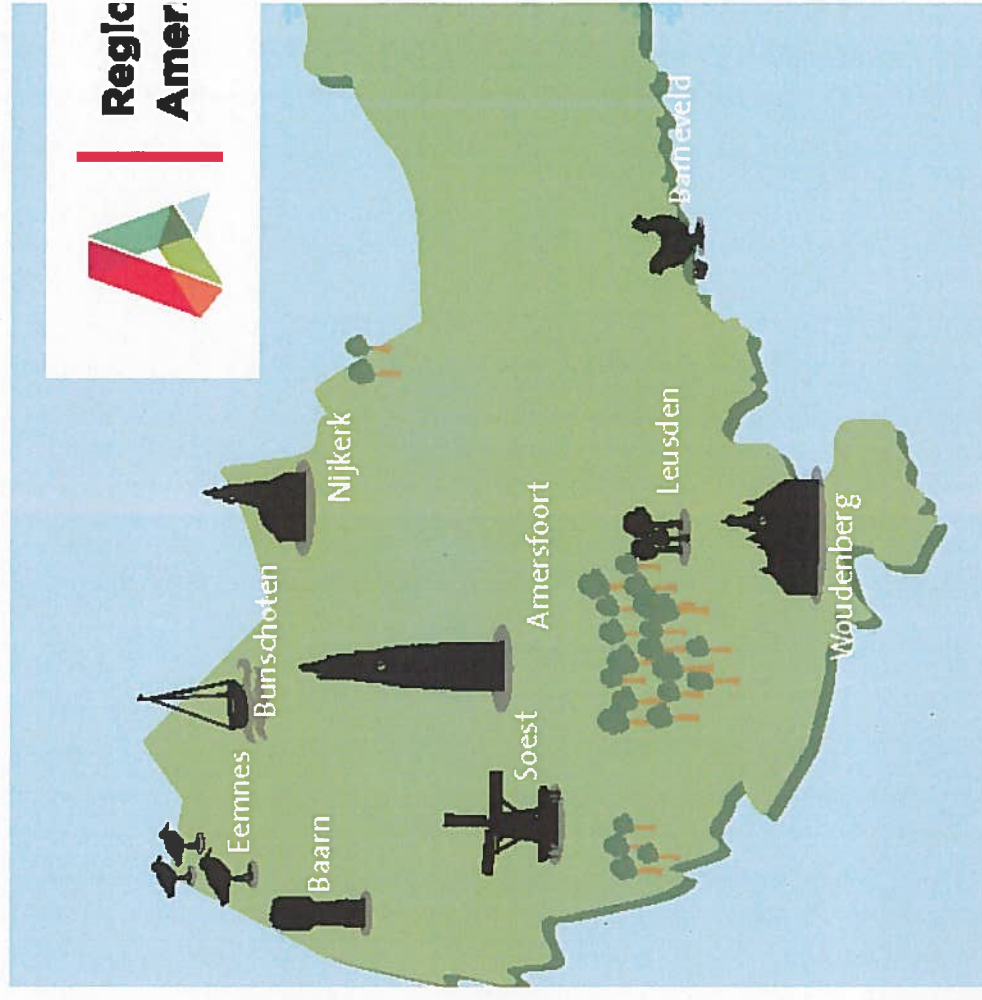
- De provincie Utrecht heeft haar structuurvisie gebaseerd op een **vijftal speerpunten**, namelijk:
 1. Zorgvuldig ruimtegebruik
 2. Water vormt een ordenend principe
 3. De bestaande infrastructuur bepaalt waar wordt verstedelijkt
 4. Verstedelijking moet zorgen voor gevarieerd aanbod wonen
 5. Versterken van cultuurhistorische identiteit
- De nieuwbouwopgave van woningen in Soesterberg moet vooral gerealiseerd worden door **inbreiding en transformatie** van bestaand stedelijk gebied, bestaand groen gebied moet groen blijven, alleen bouwen binnen Rode Contouren
- In de **Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2013** zijn algemene regels opgenomen die de provinciale belangen waarborgen en waar gemeente zich aan moeten houden, namelijk:
 1. Duurzame leefomgeving
 2. Vitale steden en dorpen
 3. Ontwikkeling landelijk gebied
- Bij ontwikkelingen in het projectgebied dient daarom rekening gehouden te worden met **duurzame ontwikkeling** (energiebesparing en duurzame energiebronnen)

• Bronnen: Structuurvisie provincie Utrecht, PRV 2013



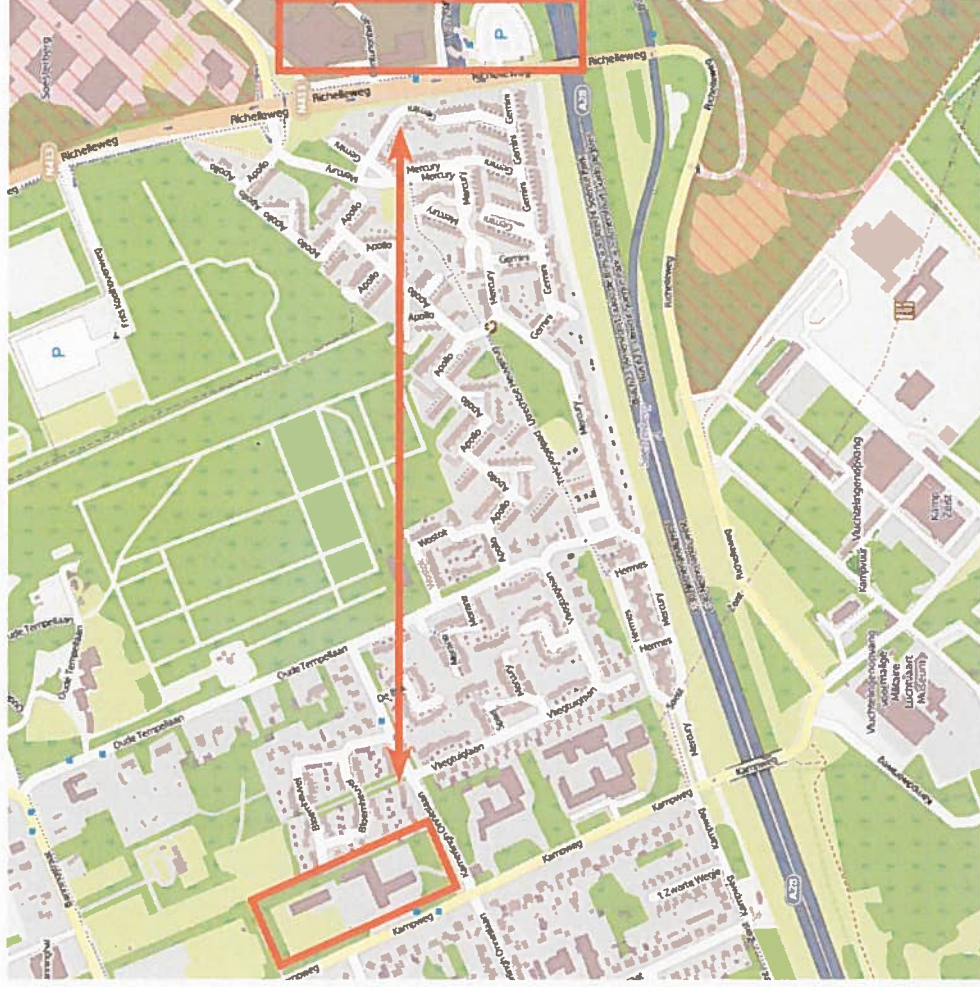
Regionaal beleid

- De samenwerking in de regio krijgt vorm binnen een aantal aandachtsgebieden:
 1. Economische zaken & Toerisme
 2. Ruimte & Wonen
 3. Sociaal Domein
 4. Verkeer & Vervoer
- De samenwerking spreekt 8 speerpunten uit, welke zich onder meer richten op het aantrekken van toerisme, het beter afstemmen van vraag naar en aanbod van woningen, verbetering bereikbaarheid (N237 en nieuwe ontsluitingswegen) en een betere verbinding van stad en platteland
- Soesterberg is aangewezen als één van de **groeigebieden** wat betreft woningen
- Soesterberg wordt ook aangewezen als één van de gebieden die moeten zorgen voor meer toerisme door middel van het organiseren van bovenregionale evenementen



Gemeentelijk beleid

- De structuurvisie Soest 2009 - 2030 streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw; alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente
- Er wordt in eerste instantie gebouwd voor de eigen bevolking (lokale woningvraag)
- Het projectgebied Kampweg (Officierscasino) ligt binnen de kern Soesterberg en is hierdoor niet specifiek opgenomen in de structuurvisie Soest 2009 - 2030
- De uitwerking van het Masterplan Soesterberg beschrijft het projectgebied als toekomstige ontwikkellocatie, er wordt geen specifieke toekomstige functie genoemd
- In de Nota Rode Contouren is aangegeven dat de groene ruimte tussen de Kampweg en de Richelleweg (waartoe het projectgebied behoort) verkleind kan worden ten behoeve van woningbouw of kleinschalige bedrijvigheid
- In de Nota Sociaal Economisch Beleid spreekt de gemeente de behoefte uit naar nieuwe verblijfsaccommodaties (hotels), het projectgebied zou hiertoe kunnen dienen
- In de Woonvisie Soest spreekt de gemeente de behoefte uit naar betaalbare eengezinswoningen en gelijkvloerse seniorenwoningen



Conclusies planologische beleidskaders

- Het huidige beleid, zowel op Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau vormen in eerste instantie geen belemmering voor herbestemming Kampweg 1
- Integendeel, het beleid biedt handvatten om herbestemming van en ontwikkelingen op het terrein van het Officierscasino mogelijk te maken
- De beoogde ontwikkeling valt binnen de Ladder (Rijksbeleid), is een vorm van duurzaam ruimtegebruik (provincie), is een vorm van inbreiding en groei woongebied (regionaal) en is op een locatie die is aangewezen als toekomstige ontwikkellocatie (gemeentelijk)
- Het provinciaal beleid spreekt van een woningbehoefte, de gemeentelijke Nota Sociaal-Economisch Beleid spreekt van een behoefte naar verblijfsaccommodaties (functie hotel)
- Kortom, het huidige beleid vormt geen directe belemmering voor de ontwikkeling van Kampweg 1, maar stuurt zelfs aan op deze ontwikkeling



Bestemmingsplan

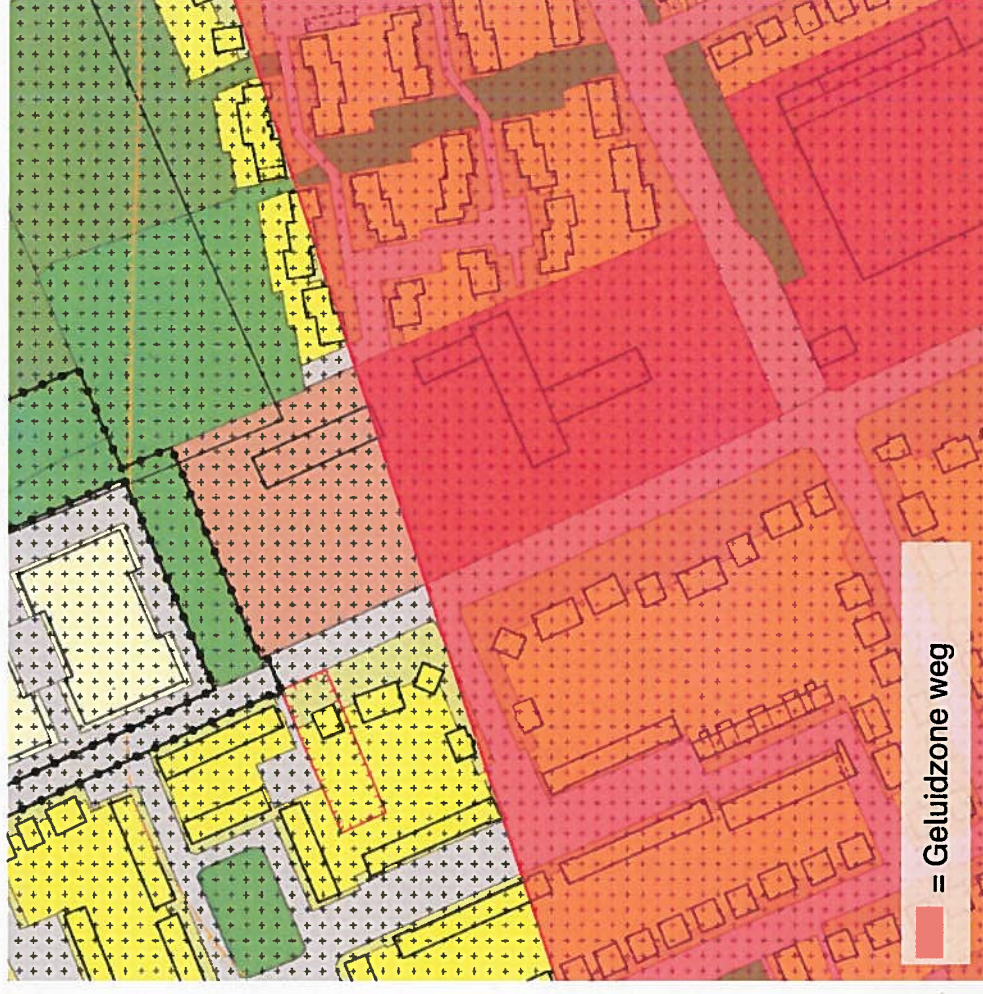
- Bestemmingsplan vastgesteld op 4 juli 2013
- Huidige bestemming: **Maatschappelijk-militaire zaken** (enkelbestemming)
- Omgeven door functies wonen, groen, tuin, verkeer en maatschappelijk
- Voor iedere andere functie dient een planologische procedure te worden doorlopen
- Kampweg 1 is aangemerkt als een **Rijksmonument**, hierdoor is de Erfgoedwet (1 juli 2016) van toepassing op het projectgebied
 - instandhoudingsplicht van eigenaar
 - Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim)



Geluid

- Meer dan de helft van het perceel bevindt zich in een **Geluidszone - Weg (A28/E30)** (Wet geluidhinder)
- Op woningen na, zijn de overige beoogde functies niet geluidsgevoelig, hoewel bij een hotel de binnenwaarde onderzocht moet worden om gasten hun nachtrust te waarborgen
- Verandering naar functie Wonen maakt **geluidsonderzoek** noodzakelijk
- Voorkeursgrenswaarde op de gevel is 48 dB Lden, deze wordt mogelijk overschreden
- Maximaal toelaatbare waarde van 63 dB Lden wordt echter niet overschreden
- Woningen zijn dus mogelijk, al dan niet door middel van 'hogere waarde procedure' (Artikel 110 Wgh), hoewel exacte waarden wel onderzocht moeten worden (verplichtstelling bij 'nieuwe situatie' (zie bijlage)
- Voor gemeente-specifieke regels omtrent geluid is er een gemeentelijke Nota Geluidbeleid

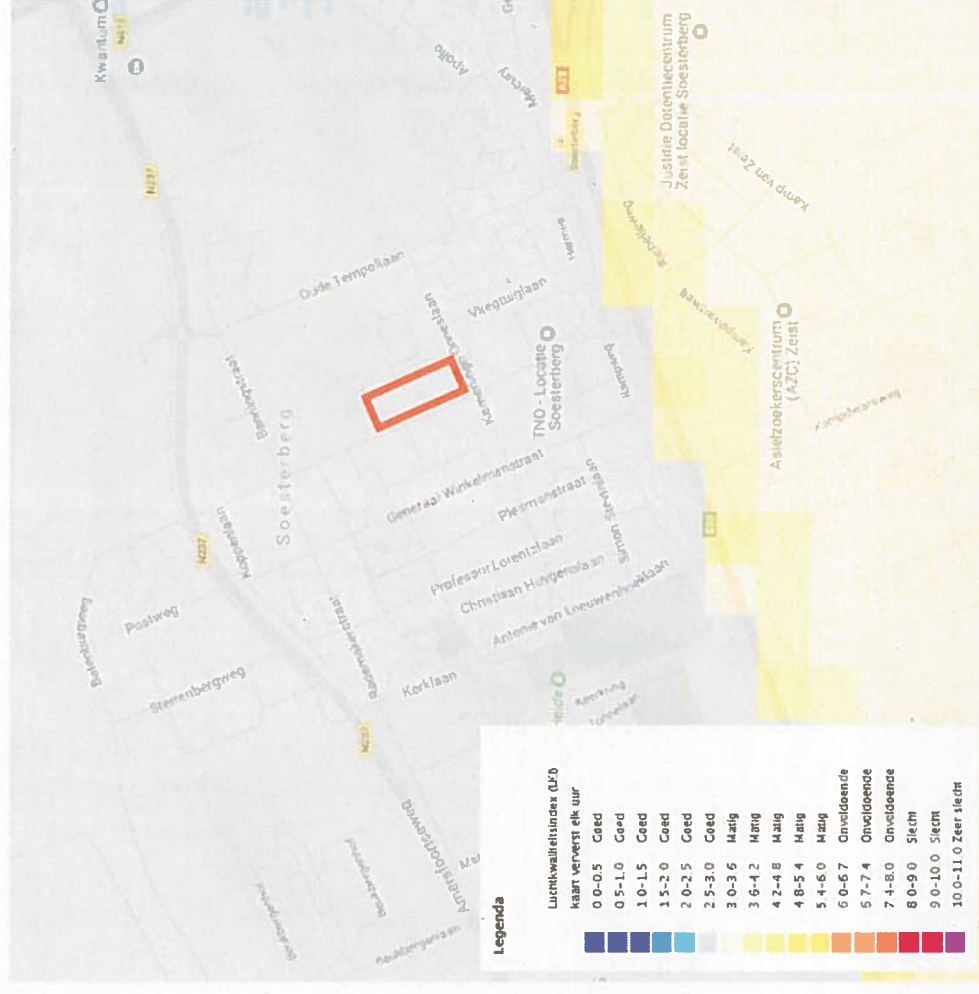
• Bronnen: Wet geluidhinder, Nota Geluidbeleid, Bestemmingsplan



Lucht

- De verkeer aantrekkende werking van de functie is bepalend voor de verstedechtering van de luchtkwaliteit
- Huidige waarden liggen beneden de 3%-grens (zie legenda)
- De verwachting is dat de beoogde functies niet zullen leiden tot een overschrijding van deze 3%-grens (gebaseerd op verkeersaantrekkende waarden ASVV (2012))
- Voor nieuwbouwproject Apollo Noord is toentertijd een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, ook uit dit onderzoek bleek dat er geen grenswaarden overschreden worden (NIBM-besluit)
- Het aspect geurhinder volgens de Nederlandse Emissierichtlijn (NeR) lucht vormt geen belemmering voor dit plangebied, vanwege de grote afstand tot bedrijventerrein Richelleweg

- Bronnen: Wet milieubeheer, Regeling NIBM, ASVV 2012



Verkeer en parkeren

- De gemeente baseert haar parkeerbeleid op de **Nota parkeernormen auto en fiets** (2e herziening) 2014
- De parkeernorm dient te worden gerealiseerd binnen het projectgebied
- Het perceel is ontsloten door de Kampweg (50km/u) en de Kamerlingh Onneslaan
- De Kampweg wordt een Erftoegangsweg (30km/h), daarbinnen zijn ontwikkelingen beperkt
- Om een inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen per gerealiseerde woning e.d. kan men zich richten op het ASVV 2012

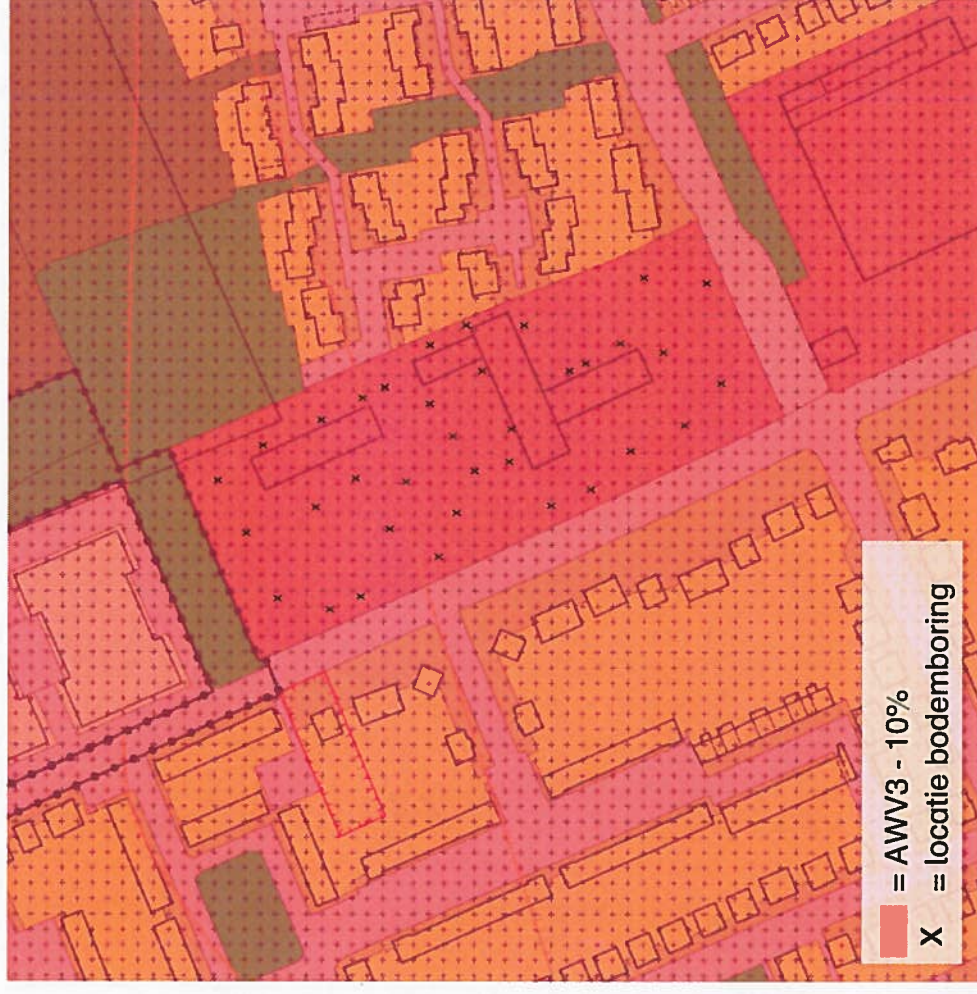
- Bronnen: Nota parkeernormen auto en fiets, ASVV 2012, Toelichting Vastgesteld Bestemmingsplan



Bodem en archeologie

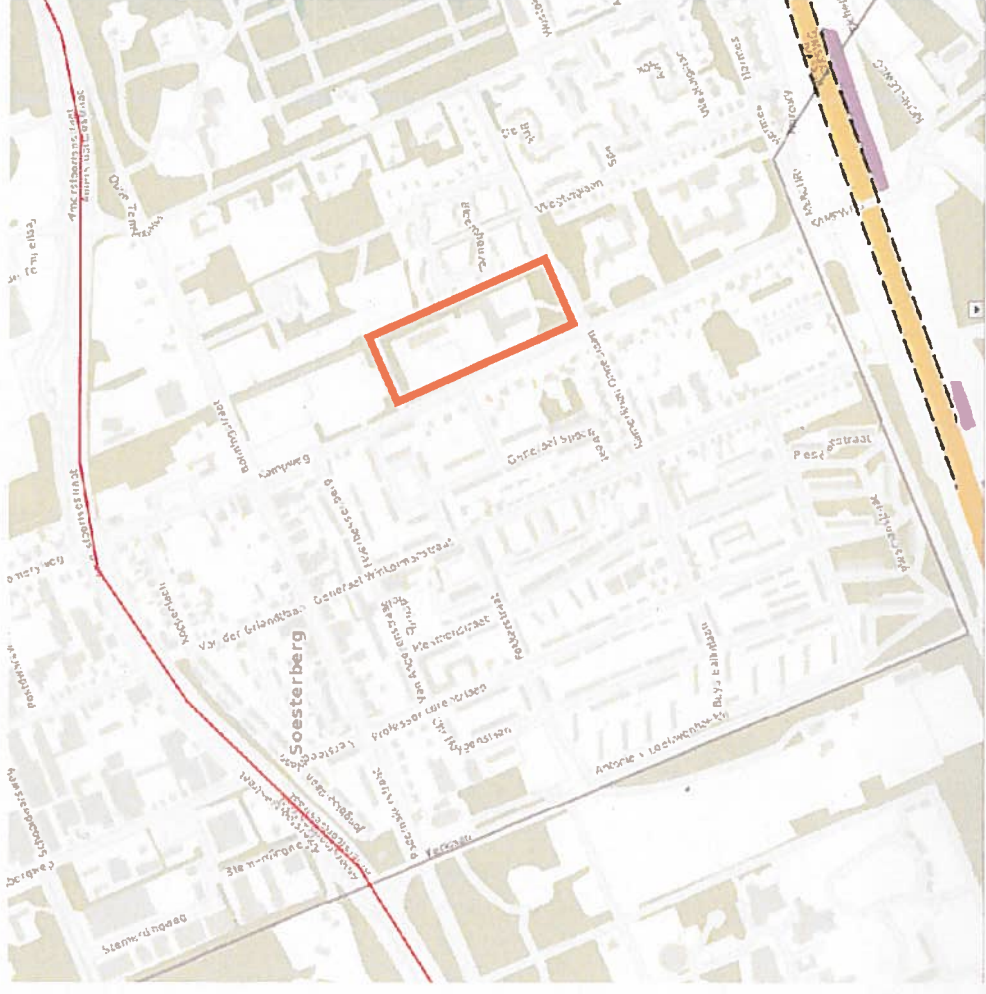
- Aveco de Bondt heeft eind 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de Kampweg 1
- Op slechts één locatie is een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten, verder geen verontreinigingen
- Het aangetroffen gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, maar niet de toetsingswaarde voor nader onderzoek omdat er geen risico's voor mens en milieu zijn
- Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, hoewel de **rechtsgeldigheid** van bestaand bodemonderzoek **dit jaar komt te vervallen** (december 2017)
- Een mogelijke verontreiniging door een HBO-tank (dieselopslag) is niet aangetroffen
- Het gehele perceel (en omliggend gebied) bevindt zich in een zone met een **archeologische verwachtingswaarde van 10%** (AWV3)
- Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk voor graafwerkzaamheden, eventuele vondsten moeten wel gemeld worden

• Bronnen: Verkennend Bodemonderzoek Aveco de Bondt, Quickscan Archeologie Hamaland



Bedrijven, externe veiligheid en milieuzonering

- Het plangebied bevindt zich tussen transportroutes van gevaarlijke stoffen over de N237 en de A28, deze vormen echter **geen Plaatsgebonden Risico (PR)** of **Groepsrisico (GR)**
- Overige inrichtingen, buisleidingen en hoogspanningslijnen vormen ook **geen belemmering** voor het plangebied
- In de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven die een belemmering vormen voor geluidsgevoelige functies zoals wonen
- Direct aan het perceel grenzend staat een woonwijk (de Amerikaanse Wijk), eventueel beoogde bedrijfsactiviteiten mogen geen hinder veroorzaken voor deze woningen
- Eventuele ontwikkelingen dienen zich te houden aan de Milieuzonering zoals deze is vastgelegd in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009)
- In deze VNG-uitgave staan de richtafstanden tot woningen en tot gemengd gebied voor bedrijven per milieucategorie

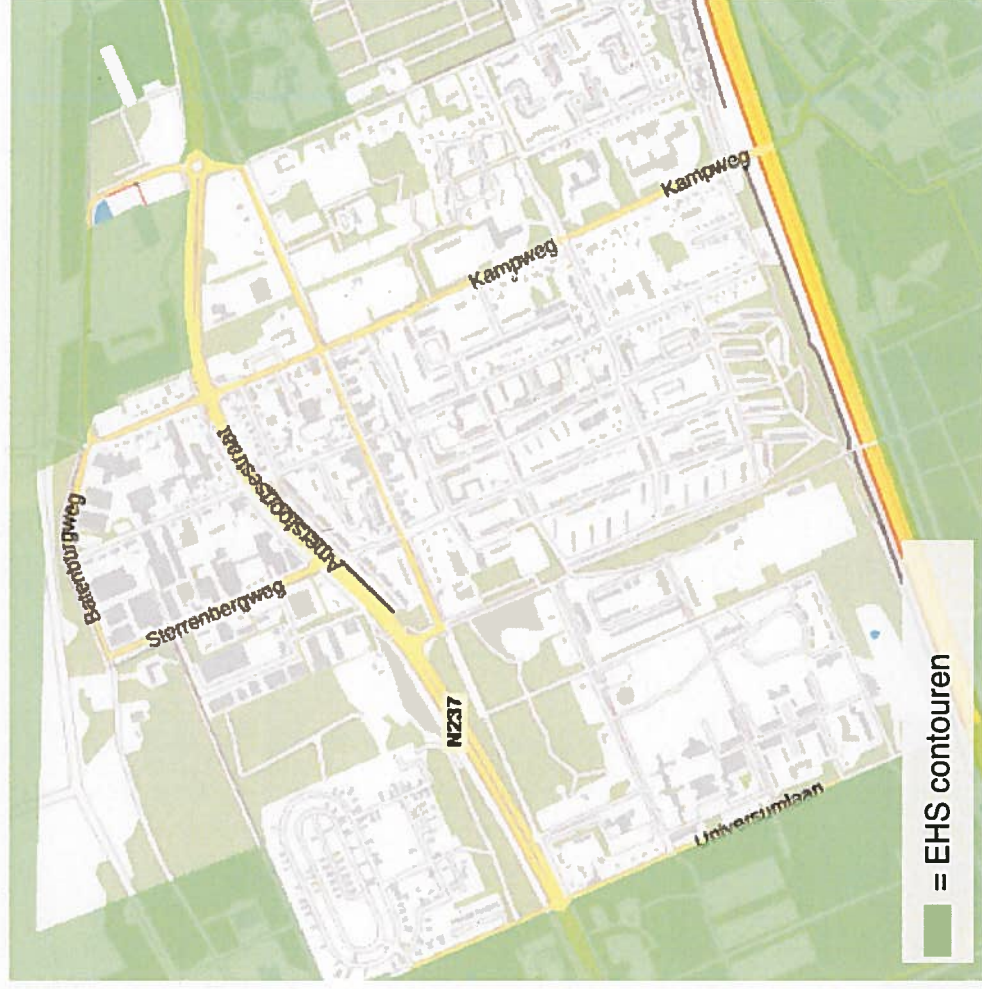


- Bronnen: Bedrijven en milieuzonering VNG 2009, Ruimtescan Mees Milieu en Ruimte, Toelichting Vastgesteld Bestemmingsplan

Ecologie, natuur en water

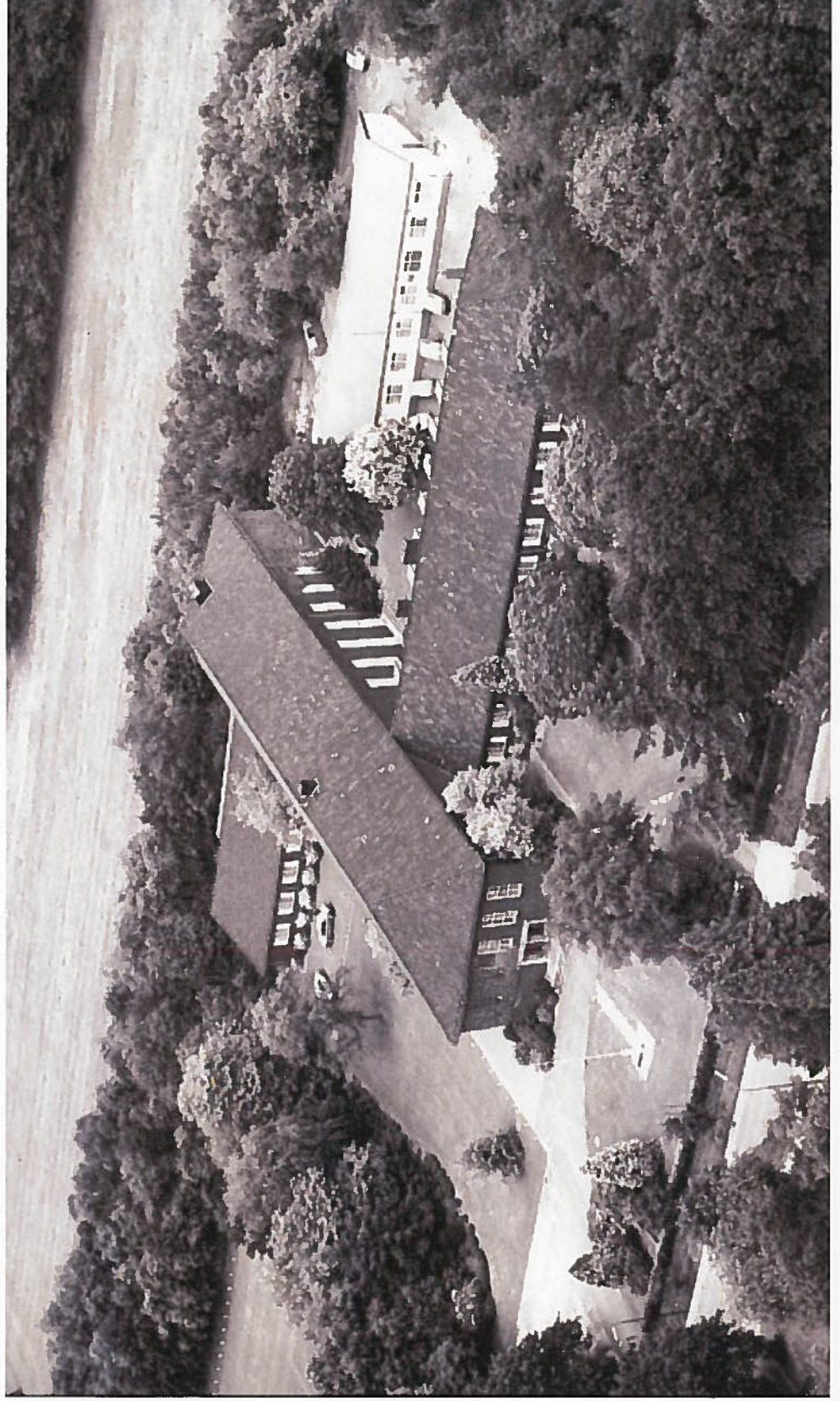
- Het plangebied ligt binnen de rode contouren en buiten de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), er mag dus gebouwd worden op de locatie
- Hemelwater wat door eventuele nieuwe verhardingen niet infiltreert in de grond dient in eerste instantie binnen het projectgebied te worden geïnfiltreerd
- Water vormt verder geen belemmering voor dit plangebied
- De beoogde functies vallen niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r.
- Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een gevoelig natuurgebied (Natura 2000 e.d.), tevens zullen de beoogde nieuwe functies niet leiden tot ernstige milieuhinder
- Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de wet (Flora- en faunawet), dit betekent dat bij de planvoering uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor de instandhouding van beschermde soorten

- Bronnen: Flora- en faunawet, Mees Milieu en Ruimtescan, Toelichting Vastgesteld Bestemmingsplan



Conclusies ruimtelijke randvoorwaarden

- Voor elke ontwikkeling buiten de functie 'Maatschappelijk' dient een planologische procedure te worden doorlopen
- Bedrijvigheid kan alleen plaatsvinden indien het om een lichte milieucategorie gaat, vanwege de ligging aan een woonwijk (Amerikaanse wijk)
- Ecologie, natuur en water vormen geen belemmering, mits er Quick Scan ecologie wordt uitgevoerd
- Bodem en archeologie vormen geen belemmering vanwege lage verwachtingswaarde (<10%) en relatief 'schone' grond
- Vanwege de ontsluiting door de Kampweg zal verkeer geen probleem zijn voor de beoogde ontwikkelingen, parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden voorzien
- Lucht vormt geen belemmering, er worden geen grenswaarden overschreden mits grootschalige bedrijvigheid uitblijft
- Voor geluid dient officieel een akoestisch onderzoek te worden gedaan, al zal dit geen probleem vormen voor het plangebied gezien de directe omgeving (functie Wonen)



Legenda		ontwikkeling			
Gerealiseerd	ontwikkeling	ontwikkeling	ontwikkeling	ontwikkeling	ontwikkeling
Masterplan Soestdorp					
Versterking groenkleinstructuur					
Hart van de Heuveling					
Vliegbasis					
Ontwikkelingen derden					



1 Soesterberg Noord

In dit plandeel is plaats voor:

- wonen
- parkje met speelvoorzieningen
- wonen / werken

Capaciteit

- Circa 60 sociale huur- of koopwoningen
- Circa 150 vrije sector woningen, grondgebonden

Gedeeltelijke verplaatsing bedrijven, betere mix wonen/ werken

2 Moerbessenberg - Odijsplein

In dit plandeel is plaats voor:

- commerciële voorzieningen
- werken
- wonen
- verblijfsgebied

Capaciteit

- Een supermarkt van circa 1.400 m² (met ruimteservering circa 400 m² voor vergroting)
- Horeca in de gevel van de supermarkt (zijde Evenemententerrein), circa 150-200 m²
- 8-12 appartementen boven de supermarkt
- Ondergrondse parkeervoorziening onder de supermarkt, circa 75 parkeerplaatsen

3 Dorpsplein

In dit plandeel is plaats voor de functies:

- wonen
- medische voorzieningen
- herinrichting van de openbare ruimte

Capaciteit

- Circa 40 - 60 woningen
- Indien medische ruimte in nieuwbouw op het Dorsplein niet wordt afgenomen door zorgondernemers, dan wordt de functie wonen gerealiseerd
- Parkeren op maasveld

4 Reconstructie Rademakerstraat en Rademakershof

In dit plandeel is plaats voor:

- commerciële voorzieningen
- werken
- verblijfsgebied (in combinatie met het herinrichten van de openbare ruimte)
- wonen

Capaciteit

- Op maasveldniveau de functie detailhandel
- Circa 20 - 40 woningen achter het Pannenkookenhuis incl. parkeerplaatsen
- Parkeren in de Rademakerstraat eenzijdig oriënteren
- Verbreden van het voetgangersgebied aan de noordzijde van de Rademakerstraat
- Kantoorfuncties in het oostelijke deel van de Rademakerstraat concentreren

5 Pleisterplaats - Campus Kop

In de Campus Kop is plaats voor:

- recreatie
- parkeren
- horeca

Capaciteit

- Utijkijkoren
- Picknickplaats/klimaatplek (ca. 1 ha)
- Ruimtereservering toekomstige horeca (1.500-3.000 m²)
- 200 parkeerplaatsen
- Fietserverbinding met voormalige vliegbasis
- OV-verbinding met voormalige vliegbasis

Aantal inwoners verhogen ten behoeve van het voorzieningenniveau in Soesterberg

Concretatie van detailhandel om aantrekkingskracht te behouden

Nieuwe voorzieningen voor aantrekken van evenementen, toerisme en dus leisure-voorzieningen

Grote nadruk op duurzaamheid en groenstructuur

Verbinding Soesterberg Noord met Soesterberg door overkluizing Amersfoortseweg

6 Campus - Noord en Midden

In dit plandeel is plaats voor:

- onderwijs
- wonen
- groen
- parkeren
- welzijn
- sport
- wonen / werken
- verkeer
- plein
- horeca

Capaciteit

- Multifunctionele accommodatie: twee scholen met o.a. kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal, schoolplein, etc.
- Sporthal (2.200 - 2.500 m²)
- 50 - 70 parkeerplaatsen
- 10 - 20 appartementen boven op de scholen (o.a. voor bijvoorbeeld starters en/of ouders (zorgwoningen))
- 10 - 20 vrije sector appartementen aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg
- 10 - 20 vrije sector woningen grondgebonden
- 4 - 10 woon-werkvillas (voor bedrijvigheid die te kleinschalig is voor een bedrijventerrein, maar net iets te groot is voor een aan huis gebonden beroep/bedrijf in een standaard woning)
- Bomenlaan (oost)
- Brede overkluizing (60 - 120 m l.)
- Cultuurhuis (marchaussekazernes met uitbreiding binnen bestaande footprint)
- 100 - 300 m² Grand Café (binnen in het cultuurhuis c.q. de bestaande kazernes)
- 5 - 15 vrije sector patlowoningen grondgebonden (voor senioren, achter Banningstraat 3)
- 1 - 5 sociale huur- of koopwoningen
- 10 - 20 vrije sectorappartementen (luxé segment grondgebonden (naast Montgomeryweg 12-16))
- 2.000- 2.500 m² plein (terrein rondom kazernes plus naast kazernes/ monumentale bomen)
- enige ruimte langs Montgomeryweg/ Banningstraat
- 1.000 m² incidentele pleinuitbreiding (d.m.v. Banningstraat en stukje huidige Evenemententerrein)
- 6 - 12 vrije sector woningen op Banninghalterrein (villas)
- 50 - 65 parkeerplaatsen op kazerneterrein (tussen kazernes en nieuw appartementenbouw)
- 60 - 70 parkeerplaatsen langsparkeren
- Banningstraat (tot in landgoederenzone)

7

Campus Zuid - Officiërcasino

In de Campuszone Zuid is plaats voor:

- onderwijs (bewegingsonderwijs)
- sport
- welzijn
- parkeren
- winkels
- plein
- park

Capaciteit

Noordelijk deel van het terrein:

- Gymzaal (bewegingsonderwijs overdag, sport/welzijn 's avonds)
- 25 - 45 appartementen (sociaal en/of vrije sector)
- 1.000 - 2.000 m² winkelvoorziening in plint woongebouw
- 200 - 300 m² incidentele pleinruimte
- 20 - 30 parkeerplaatsen onder gebouwcomplex
- 5.000 - 8.000 m² Manifestatieterrein (met ijsbaan onder gras)

Middengedeelte van het terrein:

- 1.000 - 2.000 m² zorgvoorziening in plint woongebouw
- 20 - 40 zorgappartementen (extramuur)
- 10 - 30 zorgenheden (intramuur / W/WZ-eenheden)
- 60 - 70 parkeerplaatsen (halfverdiept tussen gebouwen)
- 30 - 50 parkeerplaatsen onder gebouwcomplex
- 4.000 - 5.000 m² park naast zorgappartementen (onder Manifestatieterrein)

Zuidelijk deel van het terrein:

- 5 - 15 grondgebonden woningen (sociaal en/of vrije sector)

De gemeente Soest verkent de mogelijkheden tot aankoop van Defensie gebouwen en beoogt deze te herontwikkelen.

8

Renovatie Banninghal

In de Banninghal is plaats voor:

- cultuur
- recreatie
- sport

De Banninghal is in 2015 compleet gerenoveerd. Deze sporthal is gebouwd in 1985/1986 en was aan een opknappbeurt toe. De sportzaal en de kleedruimten, kantine, douches en toiletten zijn helemaal vernieuwd. De hal wordt nu gebruikt door lokale sport- en cultuurverenigingen voor allerlei activiteiten.

9

Manifestatieterrein

Soesterberg is een sociaal en levendig dorp. Daarbij hoort een gezellig dorpshart voor bewoners. De gemeente wil het grote open terrein op de hoek van de Kampweg en Banningstraat (soms gebruikt voor evenementen) aantrekkelijk inrichten.

10

Apollo Noord

In dit plandeel is plaats voor:

- koopwoningen
- groen

Capaciteit

- 180 koopwoningen, variërend van vrijstaand, hoekwoning, tussenwoning, 2 onder 1 kap en eengezinswoning

11

Bedrijventerrein Richelleweg

Op het bedrijventerrein is plaats voor:

- werken

Capaciteit

- 14,4 ha bedrijfsgrond / kantoorgebouw

Op de voormalige tankcrstbaan langs de Richelleweg is een nieuw bedrijventerrein aangelegd. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling en het terrein voldoet aan alle hoogwaardige eisen van deze tijd.

12

Abrona - Zeist

In dit plandeel is plaats voor:

- zorgwoningen
- zorg

De gemeente Zeist heeft in samenwerking met zorginstelling Abrona woningen gerealiseerd die toegespitst zijn op een bepaalde doelgroep, namelijk mensen met een verstandelijke beperking. Deze woonlocatie bevindt zich ten westen van Soesterberg. De woningen zijn met de bewoners samen gerealiseerd.

13

Fietsverbinding

- verkeer
- ontsluiting

Tussen Soesterberg en Soest ligt Park Vliegbasis Soesterberg. Toen de vliegbasis nog in gebruik was, was het terrein niet toegankelijk. Fietsers moesten daardoor flink omrijden via de provinciale wegen. Daarom werken we nu plannen uit voor een nieuw fietspad over de voormalige vliegbasis. Hierdoor wordt de fietsroute tussen Soesterberg en Soest ruim een kilometer korter.

14

N237

- verkeer
- ontsluiting
- groen

De drukke provinciale weg N237 (de Amersfoortsestraat) scheidde lange tijd Soesterberg-Noord en het dorpshart van elkaar. Om de twee delen van het dorp weer met elkaar te verbinden, is de N237 verdiept aangelegd. De weg omringt met op maatveld niveau een brede, groene overkluizing tussen de twee delen van het dorp. Zo is er eindelijk een goede verbinding gekomen tussen de twee delen van het dorp. En tussen het dorpshart en Park Vliegbasis Soesterberg / Nationaal Militair Museum. Soesterberg is weer één geheel. Kinderen uit Soesterberg-Noord die naar school gaan in het dorpshart, hoeven geen drukke provinciale weg meer over te steken.

15

Westelijke- en oostelijke ontsluitingen

- verkeer
- ontsluiting

Aan de westkant van Soesterberg-Noord legt de provincie een nieuwe ontsluitingsweg aan. Deze loopt evenwijdig aan de Siemeringweg en sluit bij de kruising Abrona aan op de provinciale weg N237. De westelijke ontsluitingsweg wordt in de toekomst een van de toegangswegen naar de nieuwe woningen op de vliegbasis.

De Verlengde Tempellaan is een nieuwe ontsluitingsweg naar Soesterberg-Noord. De Verlengde Tempellaan sluit aan de oostkant aan op de N237 (bij de lammer-rotonde).

Inleiding

- Op 2 juni 2015 heeft er een eerste verkennende workshop plaats- gevonden op het terrein van het Officierscasino, georganiseerd door het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Soest
- Doel was kennis overdragen over gebouw, locatie en cultuurhis- torische waarden
- Ook om ideeën te genereren voor hergebruik van het Officiersca- sino, uitkomst was een uitgebreide lijst met mogelijk ontwikkel- richtingen
- Belangrijkste uitkomsten van deze workshop waren, onder andere:
 1. Blijf dicht bij oorsprong van gebouw, dit vereist minder ingrepen
 2. Duurzaamheid is een kansrijk thema, ook binnen gemeente
 3. Gebruik deel van terrein voor functie wonen als kostendrager
 4. Wonen is kansrijk, maar veel woningbouwplannen in Soest

WAT	WAAR		SECTOR			
	BINNEN	BUITEN	WO- NEN	CUL- TUUR	HO- RECA	RE- TAIL
HARDWARE						
Wonen	x					
Wonen in combinatie met andere functies	x		x			
Wooncentrum	x		x			
Galerie/exposities	x			x		
Museum	x			x		
Conferentiehotel	x					
Hotels (evt. biologisch)	x				x	
Ontmoeten, Seats 2-Meet	x				x	
Overnachtingsfunctie (recreatief en zakelijk)	x				x	
Airsoft, paintball, laser games	x					
Attractie - fun (trampolines, klimmuur, 'achbaan' in grote zaal)	x					
Casino	x					
Defensie spel, escape room, paintball etc.	x					
Duikcentrum	x					
Indoorspeelhuis (permanent)	x					
Sport & spel defensie in gebouw	x					
Teambuilding, escape room	x					
Ontspanning op terrein (middeigolf, jeu-de-boule, natuurnactiv.)	x					
Grootste legerdorp van NL (tijdelijk)	x					
Loods s (meer ondernemers in één pand, zie www.loods.nl)	x					
Markthal binnen	x					
Braderieën, commerciële markten, brocante	x					
Veilighuis	x					
Designcentrum	x					
Nostalgie, oude ambachten (riedekken, manden maken, ...)	x					
Dorpshuis, Sociaal cultureel centrum	x					
Hondenshows, cavateerproposities e.d.	x					
Kentiscentrum mens & luchtvaart (+ TNO)	x					
Kentiscentrum overalles	x					
Schoonheidslinek (in aanvulling op bestaande sauna)	x					
Schoonheidslinek (c.m. Bestman kliniek)	x					
Sociaal & Cultureel Vormingscentrum (SCV)	x					
Urban farming/ sabbandbouw/moestuinen	x					

• Bron: Verslag LAgrou, workshop 2 juni 2015

Wonen

- Met uitzondering van enkele locaties is Soesterberg vooral een woongebied. Het is dan ook gewenst hier rekening mee te houden en zonodig deze functie te versterken. Dit gebeurt al op veel verschillende locaties waar nieuwbouw gaande is, of op de planning staat (onder andere Soesterberg Noord, Apollo Noord, Dorpshart).
- De versterking van de woonfunctie mag niet ten koste gaan van de karakteristieken van de verschillende wijken
- Ondanks de bestaande woonplannen (Woonvisie Soest) blijft er een grote behoefte bestaan aan nieuwe woningen, met als speerpunten van het woonbeleid onder andere:
 1. Een thuis voor alle Soesters
 2. Levensloopbestendig bouwen in de wijk
 3. Invullen van gaten in de woningmarkt
 4. Fysiek en sociaal investeren in de wijk
- De woningbehoefte bestaat vooral uit betaalbare eengezinswoningen voor starters, gelijkvloerse appartementen voor senioren (Woonvisie Soest 2007 - 2015, update vereist)
- In de regio is er ook behoefte aan koopmeergezinswoningen (vanaf 250.000)
- Om niet belemmerd te worden door andere woningbouwplannen in de gemeente kan gedacht worden aan nichevormen van wonen, bijvoorbeeld ouderenhofjes waar wonen zorg gecombineerd worden, duurzaam wonen, wonen met stadstuinbouw, et cetera)

Wonen

- Ter ondersteuning van voorgaande pagina is een **marktanalyse** gedaan, deze laat een sterke woningbehoefte zien voor Soesterberg tot 2025 (actuele woningbehoefte ruim 5.000 woningen)
- De woningbehoefte bestaat vooral uit **koopwoningen** tot 200.000 en woningen van 250.000 tot 350.000
- De markt voor **appartementen** is in Soesterberg klein, tenzij het om luxe, grote appartementen gaat of gelijkvloerse, levensloopbestendige appartementen
- Wonen in een dorpskern, waartoe het projectgebied behoort, is populairder en gewilder dan wonen buiten een dorpskern of in semi-stedelijk gebied
- Er is een grote vraag naar ouderen woningen, gecombineerd met zorg. Dit komt niet alleen voort uit demografische ontwikkelingen, maar ook uit beleidskaders van het Rijk en de gemeente
- Ook starters (paren, <25 jaar) vormen een aanzienlijk deel van de totale vraag, zij zijn vooral op zoek naar betaalbare starterswoningen

Bronnen:

- Masterplan Soesterberg (april 2009)
- Uitwerking Masterplan Soesterberg (oktober 2010)
- Laddertoets Dorpshart Soesterberg - Stec Group (maart 2016)
- Laddertoets Soesterberg Noord - Stec Group (maart 2016)
- Toelichting Vastgesteld Bestemmingsplan Gemeente Soest

Detailhandel

- In 2016 heeft de gemeente Soest een **Retailbeleid** opgesteld. Initiatieven voor nieuwe detailhandel worden getoetst aan de inhoud van deze nota.
- In het beleid wordt voor Soesterberg nadrukkelijk gestreefd naar een zo compleet mogelijk winkelaanbod in een compact centrum, dus geen verspreide detailhandel over de dorpskern
- De Rademakerstraat is aangewezen als winkelstraat voor kleinschalige detailhandel, de Amersfoortsestraat is aangewezen voor volumineuze detailhandel
- Om leegstand tegen te gaan mag zonodig kleinschalige detailhandel zich vestigen in de Amersfoortsestraat
- Het projectgebied Kampweg 1 valt buiten de bestaande detailhandelsstructuur, daarom is realisatie van detailhandel binnen projectgebied niet wenselijk
- Kleinschalige bedrijvigheid/voorzieningen ten behoeve van (zorg)woningen (apotheek, therapeut) op terrein zou eventueel mogelijk zijn, mits dit niet ten koste gaat van verzorgingsgebied Rademakerstraat

Kantoren en bedrijventerrein

- Uit al het huidige beleid blijkt dat er **weinig behoefte is aan nieuwe kantoren** in de regio, mede door de leegstandcijfers van kantoorruimte
- Bedrijventerrein Richelleweg is opgeleverd en biedt ruimte aan nieuwe en bestaande bedrijven tot en met milieucategorie 4.1
- Bedrijvigheid op de projectlocatie dient rekening te houden met de richtafstanden milieuzonering uit de VNG uitgave Bedrijven en Milieu 2009
- Het huidige beleid wenst geen kantoren of bedrijvigheid op de projectlocatie

- Bronnen: Uitwerking Masterplan Soesterberg, Bouwen aan de basis van Soesterberg, Mees Milieu en Ruimtescan, Toelichting voorgesteld bestemmingsplan

Horeca, hotel en leisure

- Binnen het plangebied van de gemeente Soest komen verschillende horecagelegenheden voor. In Soesterberg zijn deze geclusterd rond de Rademakerstraat.
- In de toelichting van het bestemmingsplan Soesterberg staat dat uitbreiding van het aantal horecagelegenheden niet aan de orde is; de horeca blijft beperkt tot de locaties waar deze nu al gevestigd is
- Toerisme en recreatie worden zowel op regionaal als gemeentelijk niveau als economische drager gezien
- Conform het gemeentelijk beleid dienen **toeristische/recreatieve voorzieningen en/of evenementen te worden aangetrokken**; hierdoor ontstaat de behoefte aan kwalitatief goede verblijfsaccommodaties
- Het **realiseren van verblijfsvoorzieningen (hotel)** past daarmee binnen regionaal en gemeentelijk beleid

- Bronnen: Toelichting Vastgesteld Bestemmingsplan Soesterberg, Uitwerking Masterplan Soesterberg, Masterplan Soesterberg

Maatschappelijk en zorg

- In zijn algemeenheid wordt in de toekomst een toename van het ruimtebeslag voor zorg- en maatschappelijke dienstverlening voorzien
- Oorzaken hiervoor zijn de vergrijzing, extramuralisering en hogere kwaliteitseisen
- De ideeën omtrent wonen en zorg zijn de laatste jaren ook veranderd; we wonen langer thuis, zijn meer aangewezen op mantelzorg, en aantal plaatsen in zorginstellingen neemt af
- Binnen de gemeente Soest wordt zorg en welzijn als één van de economische dragers gezien
- Realisatie van een maatschappelijke voorziening (wonen en zorg) past binnen het huidige beleid en voldoet aan de behoefte van ouderen naar passende vormen van wonen en zorg
- Mogelijke ontwikkelrichtingen zijn ouderenhofjes, kangoeroewoningen (duowoning), meergezinswoningen, et cetera

Cultuurhistorie en archeologie

- Het voormalige Officierscasino is aangemerkt als Rijksmonument hierdoor zijn de monumentencriteria uit de welstandsnota van toepassing
- Het bouwwerk heeft daardoor wel een bovenregionale aantrekkingskracht, statussymboliek, en uitstraling
- Historische bouwmaterialen, structuren en constructiewijzen dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd
- Het vervangen van gevelonderdelen is in beperkte mate toegestaan en dient vooraf vergund te worden
- Ook interieuronderdelen zoals trappen, vloeren, plafonds en schouwen dienen te worden gehandhaafd zoals deze nu zijn
- Advies is om het gebruik van het Rijksmonument dichtbij de oorspronkelijke functies te houden, dit beperkt het aantal ingrepen dat nodig is
- Voorbeelden zijn gemeenschappelijke ruimte ouderenhofjes, zaal voor bijeenkomsten, overdekte kleinschalige markt / bedrijvigheid
- Een vergelijkbaar project is de herbestemming van de Prinses Julianakazerne in Den Haag: een succesvolle transformatie van een Rijksmonument

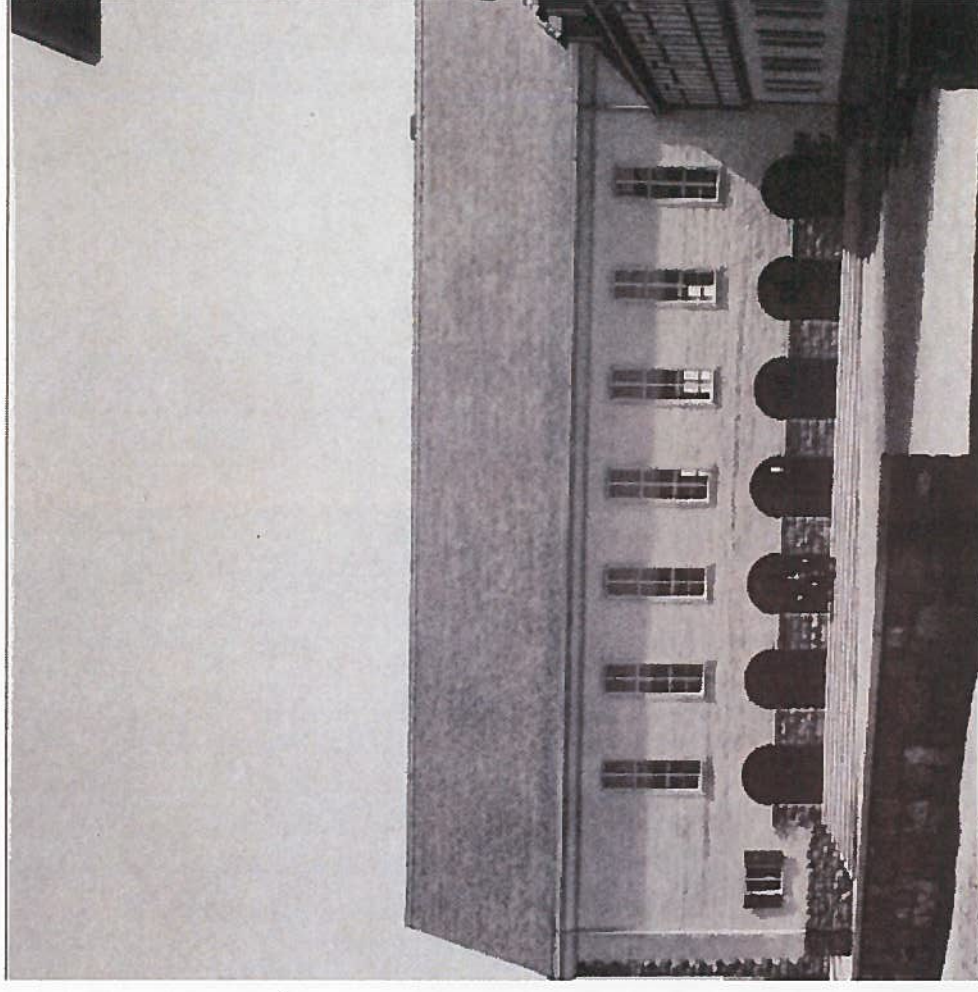
• Bronnen: Cultuurhistorische Verkenning M&DM, Verslaf LAGroup



Breder cultuurhistorisch perspectief

- Het Officierscasino, ookwel Wehrmachtheim of Soldatenheim genoemd, is behoorlijk uniek in Nederland zowel qua architectuur als qua functie
- Door de dynamiek van de Tweede Wereldoorlog heeft het gebouw meerdere functies vervuld; van hospitaal tot vermaaksruimte, en van legeringsgebouw tot Befehlsbunker. Ook daarna is het gebouw door vele instanties gebruikt: de Amerikanen in de Koude Oorlog, door de KLM als opleidingscentrum en de Nederlandse krijgsmacht
- Het gebouw is dan ook lastig te typeren; typering hangt af van tijdscontext (WOL, Koude Oorlog, post-1981, jaren '90)
- Vergelijkbare bouwwerken zijn in Duitsland te vinden, bijvoorbeeld het HJ Heim te Rudolstadt (zie foto). Qua architectuur en functie vergelijkbaar met Soesterberg
- In Nederland zijn meerdere Wehrmachtheime bekend, bijvoorbeeld Arnhem (Musis Sacrum) en het Wehrmachtheim in Assen. In Arnhem is een bestaand gebouw ingericht tot Soldatenheim en in Assen komt de architectuur niet overeen met die in Soesterberg
- Soesterberg zelf kent ook een rijke cultuurhistorie, niet alleen vanwege het Officierscasino, maar ook vanwege de vliegbasis en andere defensiegebouwen die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van Soesterberg

• Bronnen: Cultuurhistorische Verkenning M&DM, Verslaf LAGroup



Verkeer en parkeren

- De bebouwde kom van Soesterberg is aangewezen als **verblijfsgebied**; op de meeste wegen geldt een maximumsnelheid van 30km/u
- De Kampweg (ontsluitingsweg van het Officierscasino en een belangrijke toegangsweg tot de dorpskern) vormt hierop geen uitzondering (Erftoegangsweg)
- Een dergelijke weg is ingericht om een **aanzienlijke hoeveelheid verkeer te kunnen verwerken**; een functiewijziging op de Kampweg 1 heeft hierdoor niet direct te leiden tot verkeersproblemen
- Om de verkeeraantrekkende werking te bepalen kan gebruik worden gemaakt van de rekentool van het CROW (ASVV, 2012)
- Op basis van de Nota parkeernormen auto en fiets wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn per ontwikkeling (wonen, bedrijven, detailhandel, et cetera)
- Afhankelijk van het definitieve programma dient een parkeerbalans opgesteld te worden
- De parkeernorm dient op het terrein van het Officierscasino behaald te worden (daartoe is echter voldoende ruimte aanwezig op het perceel)

- Bronnen: Nota parkeernormen auto en fiets, ASVV 2012, Toelichting Vastgesteld Bestemmingsplan

- Het gebouw vormt een 'stepping-stone' in de verbinding met voormalig vliegbasis Soesterberg en het dorp. Aan deze verbinding dient aandacht te worden geschonken
- De Kampweg wordt vanuit het project Infrastructuur Soesterberg opnieuw ingericht met aandacht voor het versterken van de lanenstructuur, mogelijk een nieuw profiel met fietspaden

Conclusies programmatische uitgangspunten

- Uit de programmatische analyse blijkt dat er voor verschillen- de functies een verschillende haalbaarheid is
- De functie wonen past binnen het stedelijke programma; er is een grote behoefte aan woningen, zowel kwalitatief als kwantitatief, daarnaast is het gebied aangewezen als woongebied en vormen woningen geen belemmeringen voor andere, aangrenzende plangebieden
- Woningen vormen ook een economische drager voor herbestemming van het Officierscasino, wat aangewezen is als Rijksmonument en daarom niet gesloopt mag worden
- De functie detailhandel is alleen haalbaar als het ten behoeve is van de te realiseren woningen op het perceel (apotheek, therapeut, huisarts); detailhandel mag niet conflicteren met de detailhandel op de Rademakerstraat
- Kantoren en bedrijven hebben een beperkte haalbaarheid vanwege milieunormen en het nieuwe bedrijventerrein Richelleweg
- (Horeca,) hotel en leisure passen binnen het beleid om meer evenementen aan te trekken en hoogwaardige verblijfplaatsen te creëren binnen de gemeente, de vraag is of het past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden en of er draagvlak vanuit de omgeving aanwezig is
- Voor de functie maatschappelijk en zorg bestaat een groot draagvlak in de gemeente
- Veranderend beleid op het gebied van wonen en zorg maakt deze functie ook vanuit nationaal/provinciaal perspectief haalbaar, daarnaast wordt welzijn en zorg als een economische drager voor de regio gezien
- De parkeernorm dient op het perceel van het Officierscasino behaald te worden, daar is echter voldoende ruimte voor aanwezig

Beleid

- Huidig beleid, zowel op nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal niveau vormt geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen op het terrein van het Officierscasino
- Het biedt eerder handvatten die ontwikkeling sturen, zowel op het gebied van duurzaamheid (inbreiding, herbestemming) als op functie (wonen en zorg)
- Lokaal, regionaal en provinciaal beleid spreken van een woningbehoefte en bestemmen het gebied als toekomstige ontwikkellocatie
- Lokaal beleid spreekt verder de wens uit voor hoogwaardige verblijfsaccommodaties (hotel functie) en het aantrekken van evenementen

Ruimtelijk

- Ruimtelijke randvoorwaarden vormen in eerste instantie geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen
- Voor bepaalde ontwikkelingen dient de ontwikkelaar wel nader onderzoek uit te voeren (Quick Scan ecologie en akoestisch onderzoek)
- Gezien de andere functies waarmee het plangebied omgeven wordt, zal de geluidshindercontour van de A28 geen belemmering vormen voor toekomstige woningbouw / hotel / maatschappelijk zorg
- Het plangebied ligt niet een beschermd natuurgebied (Natura 2000) en ook water, bodem en archeologie zijn geen belemmerende factoren

Programmatisch

- Wonen, leisure/hotel, detailhandel (kleinschalig) en maatschappelijk / zorg hebben de grootste haalbaarheid wat betreft programma
- Wonen vereist de minste ingrepen en uit onderzoek blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen, vooral voor senioren, jonge starters en gezinnen met kinderen
- Maatschappelijk / zorg is op lokaal, maar ook op nationaal gebied een groeiende markt door veranderende wensen van ouderen en regelgeving
- Leisure/hotel past binnen lokaal beleid om meer evenementen aan te trekken, maar kan op lokale weerstand stuiten
- Kantoren en bedrijven zijn niet niet gewenst vanwege de ontwikkeling van het bedrijventerrein Richelleweg en de grote leegstand op de kantorenmarkt

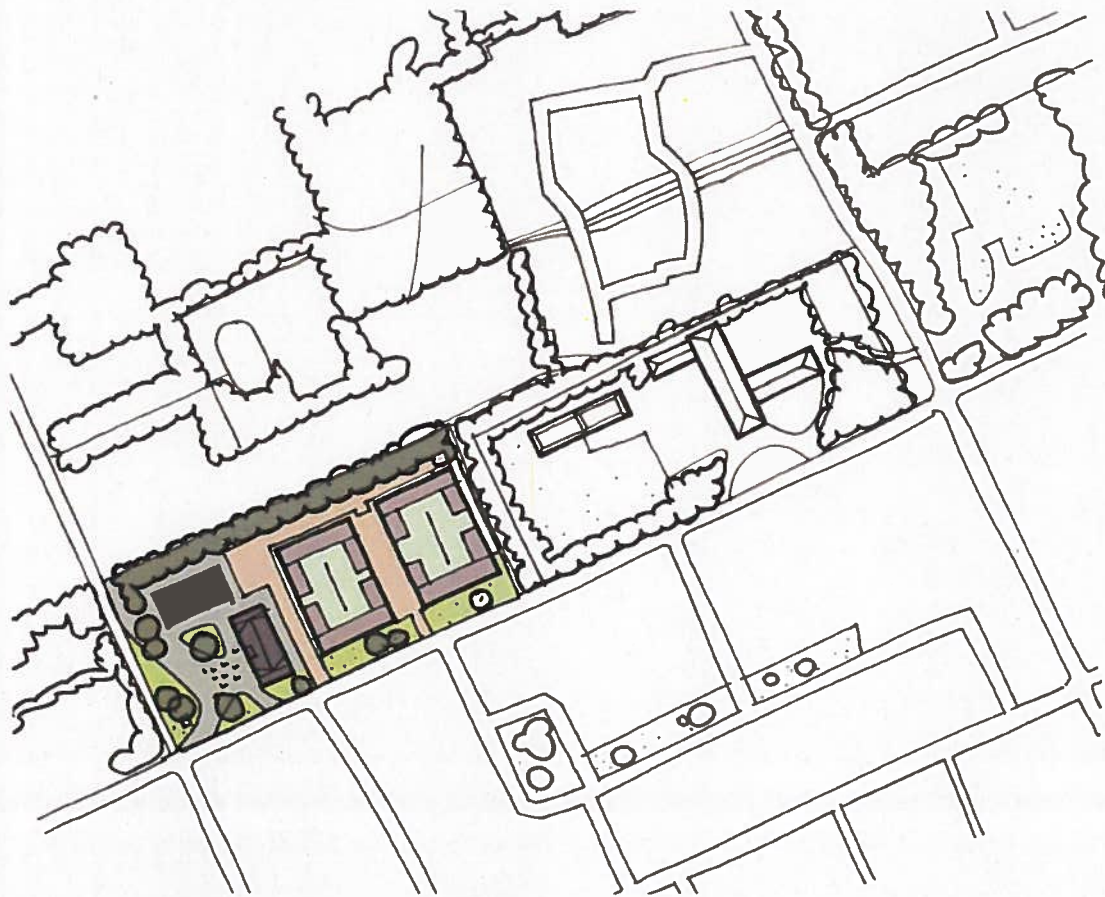
V

Ontwikkelrichtingen: 4 visies

In het verlengde van de voorgaande conclusies, kunnen er een aantal ontwikkelrichtingen gedefinieerd worden.

Bestaande situatie omgeving Officierscasino

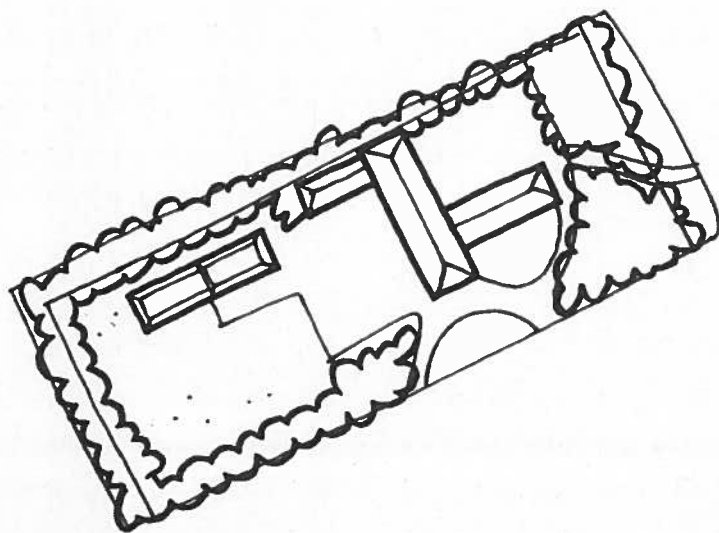




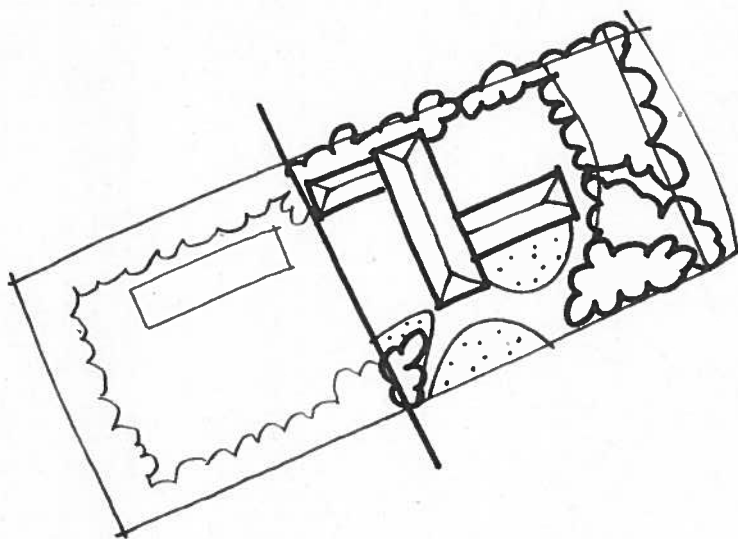
Ontwikkeling Centrumplan Soesterberg



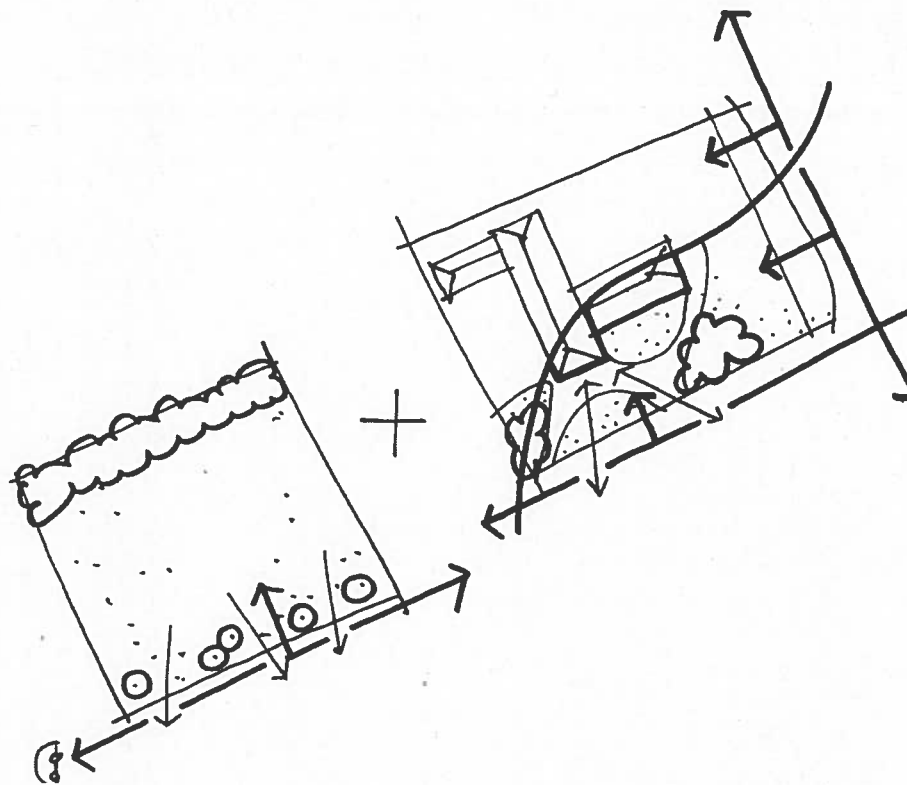
Toekomstige situatie rondom Officerscasino



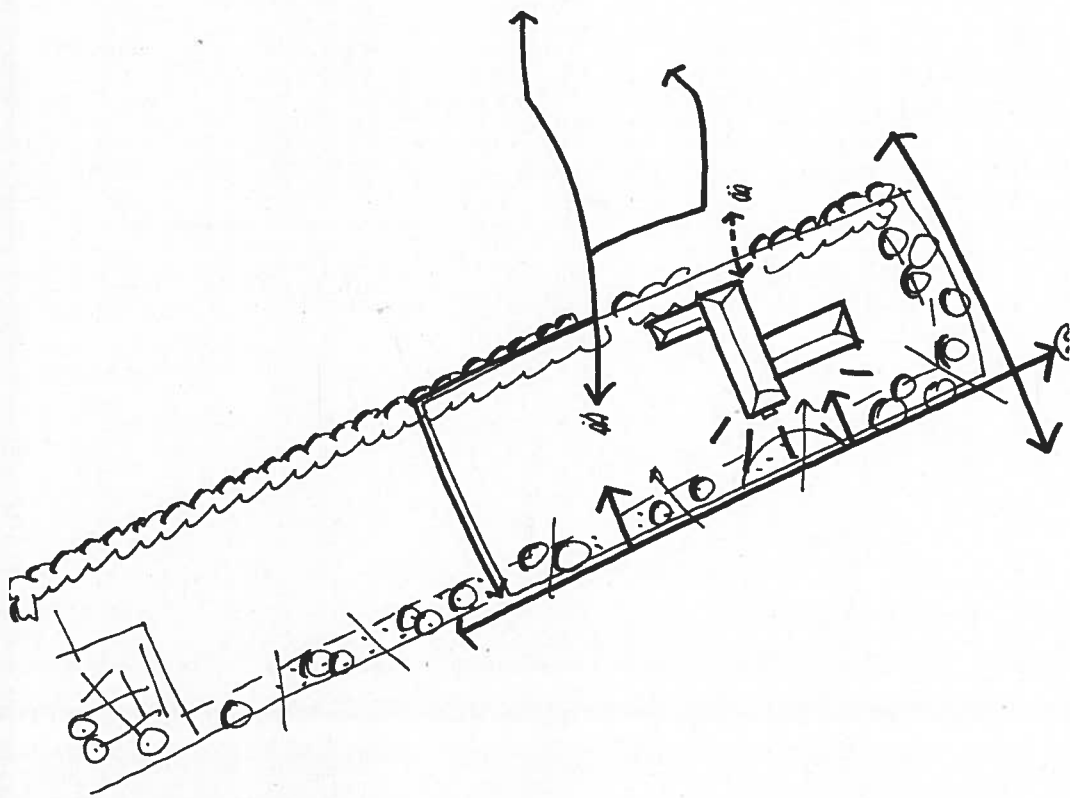
De locatie of plangebied Officierscasino



Tweedeling locatie
(waarden en mogelijkheden)



Twee opgaven: Herberstemming en
Greenfieldontwikkeling



Kaderstelling, samenhang en mogelijkheden

1 ontwikkeling, met daarbinnen 2 opgaven

Campusgedachte masterplan meegeven

Casino blijft qua identiteit en setting herkenbaar

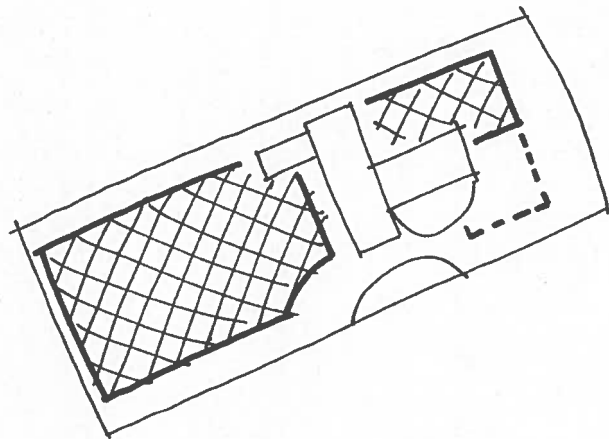
Groene open zone langs Kampweg

Dichte rand als coulisse aan oostzijde

Goede zichtbaarheid en presentatie gebouw officierscasino

Mogelijkheden om aan te sluiten op oostelijk gelegen woonbuurt

Bereikbaarheid vanaf Kampweg en Kamerlingh Onneslaan



Herontwikkelingsruimte binnen kaderstelling omgeving



Model / Structuur 1

Uitbouw of voortzetting van structuur centrumplan
Casino als object / zelfstandige functie

Deelgebied noord: compact wonen (in de rij)
Deelgebied zuid: casino als maatschappelijke functie
(buurthuis), werken, therapie en praktijk



Model / Structuur 2

Sfeer woningbouw in aansluiting op sfeer rond Kampweg, luxe woningbouw

Casino als object / zelfstandige functie, uit- en aanbouw aan zuid-oostzijde

Deelgebied noord: luxe en ruim wonen (vrijstaande woningen of tweekappers)

Deelgebied zuid: casino als model 1 of wonen i.c.m. zorg of instituut, instelling (of eventueel hotel en restaurant, maar in strijd met huidig beleid)

Noordelijk getekend deel komt niet overeen met Campus-Zuid



Model / Structuur 3

Compacte woningbouw rondom hof (deze kan gekoppeld worden aan functie casino)
 Casino toegevoegd aan woonfunctie gebied, uit- en aanbouw aan zuid-oostzijde

Deelgebied noord: compact wonen in besloten setting (bijv. nultredewoningen i.c.m. zorgfuncties)
 Deelgebied zuid: casino wonen i.c.m. zorg, therapie of praktijk, algemene functie in centrale zone casinogebouw, wonen in de vleugels



Model / Structuur 4

Compacte woningbouw aan noordzijde, uitbouw van complex casino

Casino toegevoegd aan woonfunctie gebied, uit- en aanbouw aan zuid-oostzijde

Deelgebied noord: compact wonen (in de rij) als voorzetting centrumplan

Deelgebied zuid: casino wonen i.c.m. zorg, therapie of praktijk, algemene functie in centrale zone casinogebouw, wonen in de vleugels rondom patoruimten



Model / Structuur 5

Het gebouwcomplex van het casino wordt vergroot
Samenhangend in uitstraling en vormtaal
Bereikbaar via Kamerlingh Onneslaan

*Suggesties voor deelgebied noord en zuid: uiteenlopende
functies bijv. kuurhotel, congres en vergaderen, leisure en
restaurant (althoewel dorpshart verlevendigt moet worden)*



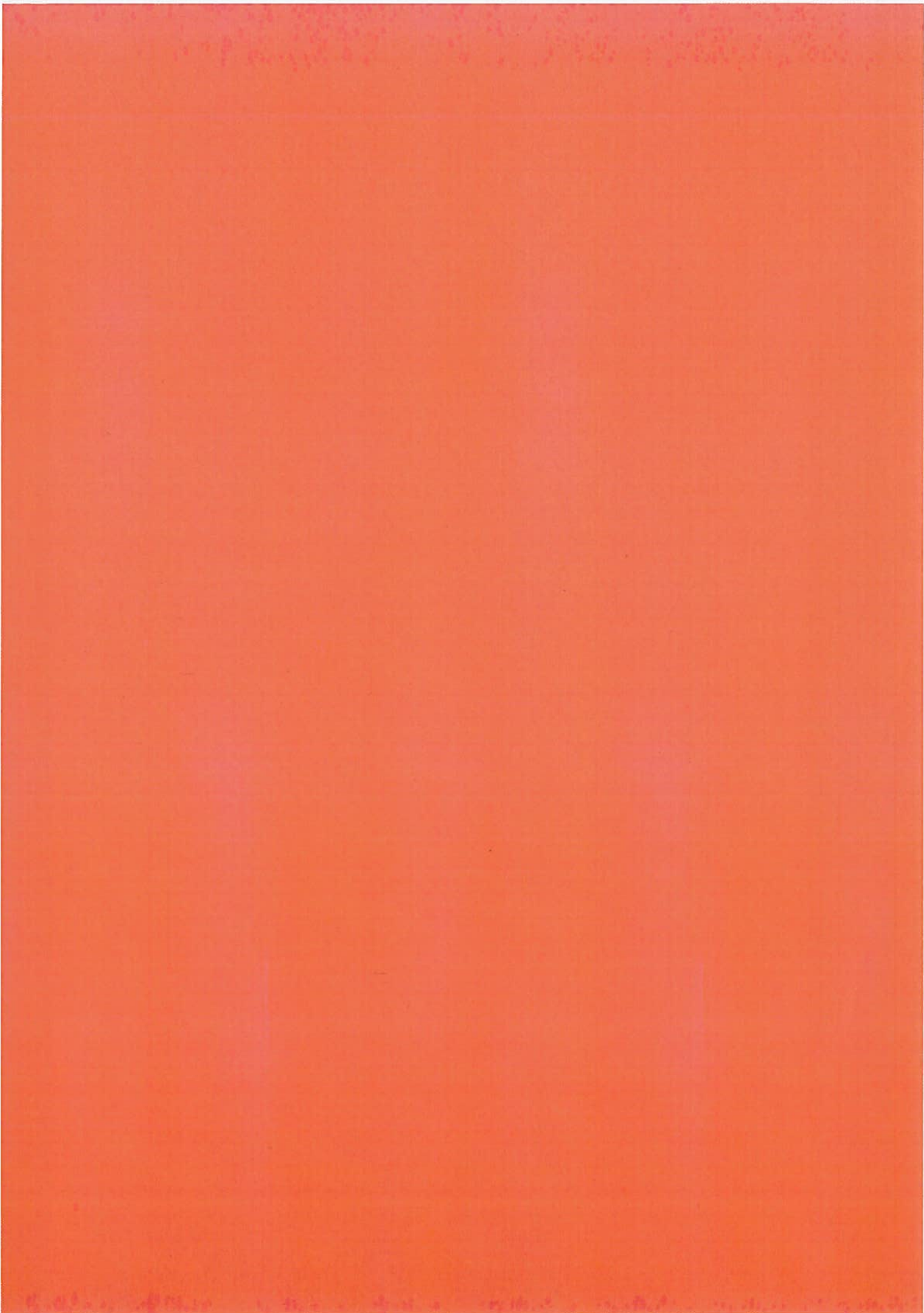
Model / Structuur 6

Twee complexen in de groene ruimte

Het gebouwcomplex van het casino kan worden vergroot
Samenhangend in positionering en groene setting

Bereikbaar via Kampweg, parkeren achter of onder de
nieuwbouw

*Suggesties voor deelgebied noord en zuid: uiteenlopende
functies bijv. opleiding, kantoorfunctie, kuurhotel, congres en
vergaderen, leisure en restaurant*



Bronnenlijst

- | | |
|--|--|
| Aveco de Bondt – Verkennend Bodemonderzoek 2012 | Hamaland Advies – Quicksan Archeologie 2014 |
| Bestemmingsplan van Ruimtelijkeplannen.nl | Kadaster Nederland |
| EU-habitatrichtlijn/1992 | M&DM – Cultuur- en bouwhistorische verkenning 2015 |
| EU-vogelrichtlijn/1979 | Mees Ruimte & Milieu – Milieuruimtescan 2014 |
| Flora- en Faunawet (Ffw) | Provincie Utrecht – Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 |
| Gemeente Soest – Masterplan Soesterberg 2009 | Provincie Utrecht – Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 |
| Gemeente Soest – Nota Detailhandelsbeleid | Regio Amersfoort – Strategische Agenda 2013 |
| Gemeente Soest – Nota parkeernormen auto en fiets 2e herziening 2014 | Rijksoverheid – Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling 2012 |
| Gemeente Soest – Nota Rode Contouren 2002 | Rijksoverheid – Natuurbeleidsplan (NBP) 1990 |
| Gemeente Soest – Nota Sociaal-Economisch Beleid 2008 | Rijksoverheid – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 |
| Gemeente Soest – Structuurvisie 2009 | Stec Group – Ladderstoets Soesterberg Noord 2016 |
| Gemeente Soest – Toelichting Vastgesteld Bestemmingsplan 2013 | Stec Group – Laddertoets Dorpshart Soesterberg 2016 |
| Gemeente Soest – Toelichting Vastgesteld Paraplubestemmingsplan 2014 | Wet geluidhinder (Wgh) |
| Gemeente Soest – Uitwerking Masterplan 2010 | Wet milieubeheer (Wvm) |
| Gemeente Soest – Woonvisie Soest 2007 | Wet ruimtelijke ordening (Wro) |
- Lijst niet volledig, maar wel meest relevante bronnen

Wet geluidhinder (wgh)

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee drie of meer	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of meer	250 meter
	drie of twee	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Tabel: zonebreedtes per type weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied

Uitleg 'nieuwe situatie' en maximaal toelaatbare waarden

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg en
- stedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt veelal wel inzicht worden gegeven in de geluidbelasting vanwege deze wegen. De grenswaarden in de Wgh zijn hierop niet van toepassing, maar door aansluiting te zoeken met deze grenswaarden kan wel een beeld van de hoogte van de optredende geluidbelastingen worden gegeven. Als een gemeentebestuur een bestemmingsplan opstelt of herzielt voor de bouw van geluidgevoelige objecten (zoals woningen, onderwijsgebouwen, verpleeghuizen) of voor de aanleg van een weg is er sprake van een zogenaamde "nieuwe situatie". In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen. Bij een bestemmingsplan dient, indien de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen alleen hogere waarden vaststellen als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB conform de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting van 63 dB geldt voor geluidgevoelige bestemmingen die binnen het stedelijk gebied vallen. Buitenstedelijk geldt een maximale geluidbelasting van 53 dB. De genoemde hogere waarde kan alleen worden verleend als toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Wanneer een hogere waarde is vastgesteld dienen maatregelen te worden getroffen voor de geluidwering van de gevels om ervoor te zorgen, dat de geluidbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten van de betreffende gebouwen niet boven de maximaal toelaatbare waarde uitkomt. In het Bouwbesluit zijn grenswaarden voor de binnenwaarde opgenomen. Deze grenswaarde bedraagt voor woningen 33 dB. Voor de geluidgevoelige binnenruimten van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en gebouwen voor andere gezondheidszorg geldt een binnengrenswaarde van 28 dB of 33 dB, afhankelijk van de aard van de geluidgevoelige ruimte.

Bijlagen

Bedrijven milieuzonering VNG

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Bijlagen

Parkeernormen per categorie



Wonen

Type		 Een kleine berging is aan te raden.	Eenheid
Woning tot 50 m ² bvo	0,7		per woning/unit
Woning van 50 tot 75 m ² bvo	1,2	1,1	3,0 per woning
Woning van 75 tot 100 m ² bvo	1,5	1,4	4,0 per woning
Woning van 100 tot 150 m ² bvo	1,8	1,7	5,0 per woning
Woning van 150 m ² bvo of groter	2,0	1,8	6,0 per woning



Incl. kamerverhuur, intra- en extramurale zorg en verpleeg- en verzorgingstehuizen, seniorenwoningen, aanleunwoningen en serviceflats. De genoemde oppervlaktas betreffen de privégedeelten. Voor eventueel aanwezige gemeenschappelijke ruimtes binnen bijvoorbeeld een VVE of zorginstelling gelden geen aanvullende parkeerreizen voor zover deze ruimtes uitsluitend bestemd zijn voor (de verzorging van) bewoners of direct daaraan gekoppelde werkzaamheden en niet door derden worden gebruikt.

Let op! In paragraaf 4.1.3 (auto) en 4.2.3 (fiets) zijn aanvullende eisen aan parkeren bij woningbouw opgenomen.

Bedrijf en/of kantoor

Type			Eenheid
Bedrijfsgebouw	1,9	1,8	1,5 100 m ² bvo
Alle bedrijven, niet zijnde kantoor of loods/opslag, waaronder ook transport- en garagebedrijven.	1,9	1,8	1,5 100 m ² bvo
Kantoor			
Een ruimte die bijtens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor werkzaamheden van administratieve aard.	0,9	0,85	0,6 100 m ² bvo
Loods/opslag			
Bedrijfsgebouw (of een deel daarvan) dat uitsluitend dient voor het opslaan van goederen.			



Detailhandel en centrumfuncties

Type			Eenheid
Commerciële dienstverlening	2,9	2,8	2,0 100 m ² bvo
Dienstverlening met overwegend een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, bankfilialen en andere financiële dienstverleners, advocaten- en makelaarskantoren, kopieerservice, videotheken, kap- en schoonheidssalons, stomerijen en wasserettes, schoen- en kledingmakers.			
Detailhandel volumineus	2,4	2,35	0,4 100 m ² bvo + omheinde buitenruimte
Detailhandel die vanwege de omvang van de goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, motoren, caravans, brommers, fietsen, landbouwwerktuigen, bouwmaterialen, artikelen ten behoeve van tuinrichting, keukens, sanitair, meubels en detailhandel in bulk dierenbenodigdheden en hobbyartikelen.			
Grootschalige detailhandel	7,3	7,25	0,4 100 m ² bvo
Een vestiging van detailhandel met een minimum winkelvloeroppervlak van 2.000 m ² in één branche, zoals een outlet, niet zijnde volumineuze detailhandel.			
Supermarkt	4,4	4,2	2,9 100 m ² bvo
Zelfbedieningswinkel voor hoofdzakelijk levensmiddelen.			
Detailhandel	4,0	3,8	2,7 100 m ² bvo
Alle overige detailhandel.			

Bijlagen

Parkeernormen per categorie



Maatschappelijk - sport en recreatie

Type			Eenheid
Verenigingsgebouw Waaronder ook sportkantine.	3,0		100 m ² bvo
Tribune	0,2	0,18 0,1	zitplaats
Sportthal Waaronder ook sportzaal en squashcentrum.	2,5	2,3 4,0	100 m ² bvo
Sportschool Waaronder ook fitnesscentrum en dansstudio.	4,5	4,3 3,7	100 m ² bvo
Sportveld Exclusief verenigingsgebouw.	0,2	0,15 0,6	100 m ²
Tennisveld Waaronder ook tennisbal, exclusief verenigingsgebouw.	0,5		netto terrein 100 m ² bvo / netto terrein
Kunstijsbaan	2,1		100 m ² bvo
Golfbaan Waaronder ook pitch and putt.	6,0		hole
Manege	0,4		box
Kunstijsbaan	2,1		100 m ² bvo
Zwembad Zowel overdekt als openlucht.	12,4	11,9 24,0	100 m ² bassin
Wellnesscentrum Waaronder ook thermen, kuurcentrum, sauna en hammam.	6,8		100 m ² bvo
Bowlingcentrum	2,4		baan

Maatschappelijk - zorg

Type			Eenheid
Praktijk Waaronder gezondheidscentrum, huisarts, tandarts, consultatiebureau, (fysio)therapeuten en dierenarts.	2,3	2,2 1,7	100 m ² bvo
Apotheek	1,9	1,5 7,3	100 m ² bvo
Ziekenhuis	1,7	1,65 0,9	100 m ² bvo
Huisvesting (zie "wonen").			

Maatschappelijk - onderwijs

Type			Eenheid
Kinderdagverblijf Waaronder ook crèche, peuterspeelzaal, gastoudergezin en BSO.	4,0		100 m ² bvo
Basisschool	2,6	2,1 9,1	100 m ² bvo
Middelbare school en/of ROC	1,0	0,8 14,0	100 m ² bvo
Hogeschool en/of universiteit	2,3		100 m ² bvo
Avondonderwijs	10,8		100 m ² bvo

Workshop 3, 19 mei 2017:

Programmatische en Ruimtelijke uitgangspunten

ten behoeve van Nota van Uitgangspunten

Agenda

- I Conclusies uit voorgaande workshop en overleggen
- II Selectie en uitwerking van schetsen (uit workshop 2)
- III Proefverkavelingen scenario's
- IV Uitgangspunten

- V Participatie

- VI Planning en werkspraken

! Conclusies uit voorgaande workshop en overleggen (1/2)

Planologische beleidskaders:

- Uit recent (maart 2016) onderzoek blijkt dat er in de gemeente Soest een woningbehoefte is (ruim 5.000 woningen). Dit statement wordt gedragen door de gemeente Soest.
- Woningbehoefte binnen de gemeente Soest wordt deels in de kern Soest opgelost, niet alleen in Soesterberg dus.
- De nieuwe woonvisie wordt half juni aan de gemeenteraad voorgelegd, waarna er meer duidelijk is over de woningbehoefte en geplande woningbouw.
- Andere planologische beleidskaders vormen geen directe belemmering voor ontwikkelingen op de Kampweg 1. De objectlocatie is zelfs aangewezen als toekomstig ontwikkelgebied.

Ruimtelijke randvoorwaarden:

- Voor woningbouw dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Zoals uit eerder onderzoek binnen de gemeente blijkt, wordt de grenswaarde voor onderzoek overschreden.
- Het Rijksvastgoedbedrijf laat dit onderzoek uitvoeren op locatie *(reeds gedaan of nog in afwachting?)*.
- De aanwezige bomen op het terrein blijven grotendeels gehandhaafd (in lijn met beleidskaders gemeente Soest).
- Er ontbreekt echter nog een gedetailleerde 'bomenkaart'.
- Verdere ruimtelijke aspecten (lucht, bodem, etc.) vormen geen directe belemmering voor ontwikkelingen op Kampweg 1.
- Verder overleg nodig om te bepalen wat het 'laadvermogen' is van het Rijksmonument (RCE/CRK).

Programmatische randvoorwaarden:

- De functies die momenteel het breedst worden gedragen voor (her)ontwikkeling van het Officierscasino en omliggend terrein zijn:
 1. wonen
 2. cultuur
 3. verblijf
 4. toerisme
 5. *(eventuele aanvulling van zorg)*
- Om een breed draagvlak te genereren is het belangrijk 'iets terug te kunnen geven / bieden aan de samenleving' *(wederkerig profijt)*.
- Daarbij is het van belang het hoofdvolume van het monument open te houden.
- Voor detailhandel, kantoren en bedrijven zijn de kansen klein: bedrijven zijn gevestigd op het industrieterrein Richelleweg, detailhandel mag niet concurreren met de Rademakerstraat, en voor kantoren vormt de afwezigheid van een actuele vraag en de verplichte laddertoets een belemmering. Uitzondering zou een instituut-achtig bedrijf als TNO kunnen zijn.
- Besteed meer aandacht aan cultuurhistorie. Niet alleen van monument zelf, maar ook van Soesterberg en de Vliegbasis in het algemeen *(voor NvU)*.
- De meest logische / haalbare ontwikkeling is enerzijds de Campusgedachte doorzetten, anderzijds de ontwikkelingen in het Dorpshart kopiëren.

I Conclusies uit voorgaande workshop en overleggen (2/2)

Overleg met commissie ruimtelijke kwaliteit (gemeente Soest):

- Wat zijn de uitkomsten van het overleg?
- Duidelijkheid over 'laadvermogen' van monument?
- Duidelijkheid over de mogelijkheden kappen / verplaatsen bomen.

Overleg met wethouder (gemeente Soest):

- Belangrijkste uitkomsten.

Werkbezoek op objectlocatie Officierscasino door RCE / Atelier Rijksbouwmeester:

- Wat zijn de uitkomsten van het overleg?
- Duidelijkheid over 'laadvermogen' van monument?
- Voorkeursrichting aangegeven (Campus-gedachte).

Overige belangrijke momenten:

II Selectie en uitwerking van schetsen (1/2)



Verijnen: Doorzetten ritme Dorpshart



Denkrichting laten zien aan RCE / CRK



Verijnen: Doorzetten Dorpshart +
Hofwoningen (i.c.m. zorg)



Verijnen: Doorzetten Dorpshart +
Hofwoningen (i.c.m. zorg)



Denkrichting laten zien aan RCE / CRK



Denkrichting laten zien aan RCE / CRK

II Selectie en uitwerking van schetsen (2/2)

Selectie van modellen / structuren:

- Model 1 laat de structuur van de compacte dorpskern doorlopen. Daarnaast wordt er een verbinding gemaakt met de Amerikaanse wijk (Bloemheuvel) voor langzaam verkeer. Deze variant zou door Inbo verder uitgewerkt worden.
- Model 2 spiegelt de bebouwing aan de westzijde van de Kampweg. Het bestaat uit een korrelige, losse bebouwingsstructuur. Dit model wordt niet verder uitgewerkt.
- Model 3 is een structuur gebaseerd op hofwoningen. Dit zouden eventueel zorgwoningen kunnen zijn met een gemeenschappelijk hof. Ook dit model wordt verder gespecificeerd.
- Model 4 is een variant op model 3, waarbij enerzijds de bebouwing van de dorpskern wordt doorgetrokken, maar wat over gaat in een hofje.
- Model 5 trekt dezelfde bouwstructuur als het monument door: de objectlocatie wordt als complex benaderd. Dit model wordt niet verder uitgewerkt.
- Model 6 gaat uit van het opsplitsen van het gebied in verschillende statussymbolen: statige bouwwerken op beide uiteinden. Ook dit model wordt niet verder uitgewerkt.
- **Het behouden van Campusedachte en doorzetten dorpskern wordt als meest haalbaar gezien.**

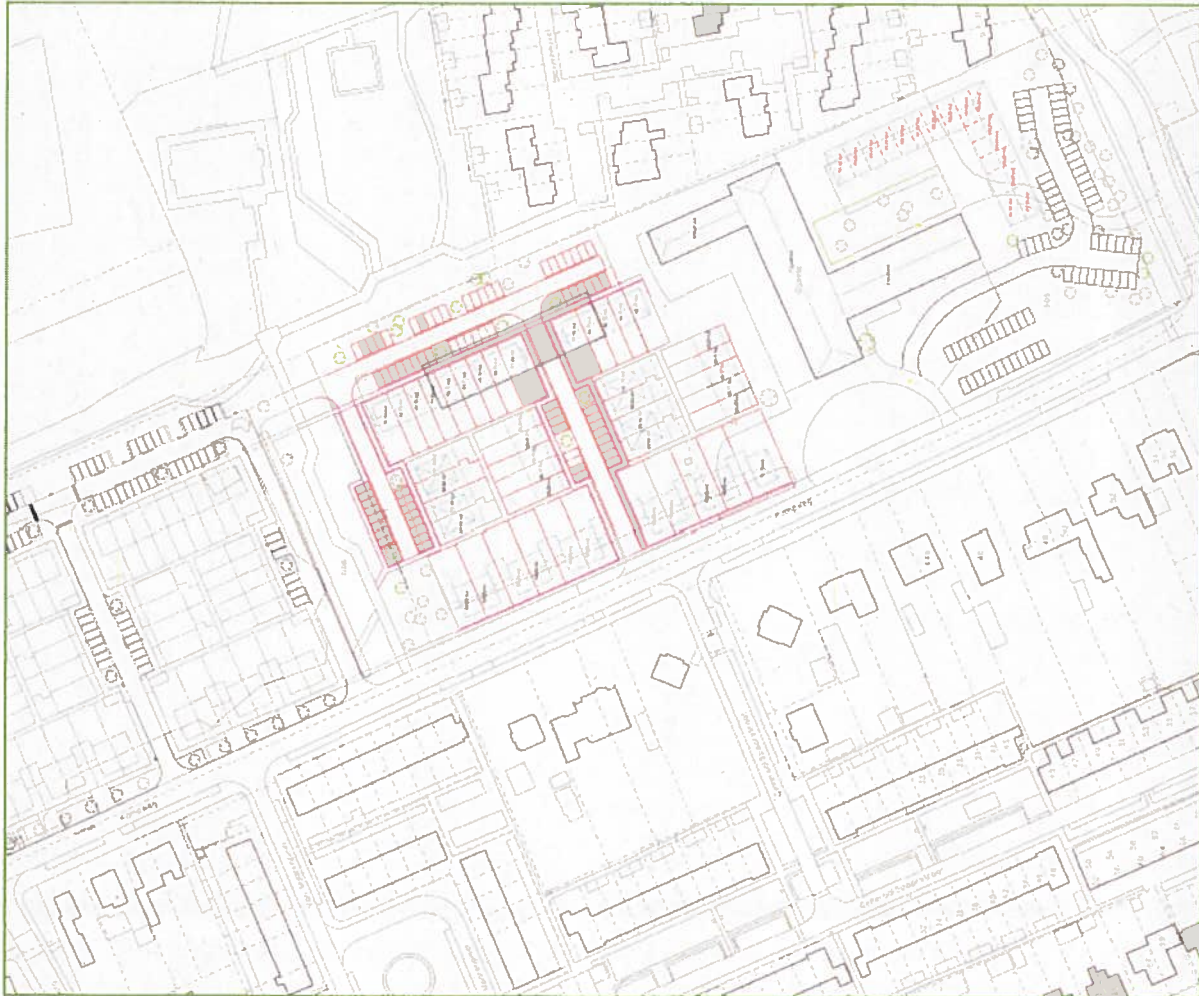
Hoe verder uitgewerkt:

- Met de functie wonen als uitgangspunt is ingetekend wat in verschillende scenario's mogelijk zou zijn wat programmering betreft (hoeveel woningen, wat voor soort woningen).
- Parkeren is in alle verkavelingen op eigen terrein opgelost.
- Als basis is gekozen voor *haalbaar* en *reëel*.



Huidige situatie Officierscasino

III Model 1: Noorduyn +



Uitgangspunten

- Grondgebonden woningen 2 lagen met kap
- Middenschip Officers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zijvleugels Officers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

Model 1

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	48,11	2,5	360,825	17	6.134,03	1,8
Hoekwoning A	57,45	2,5	430,875	3	1.292,63	2
Hoekwoning B	50,25	2,5	376,875	2	753,75	2
Patiowoning	88,56	1,5	398,52	4	1.594,08	1,8
Hoekwoning	91,7	1,5	412,65	4	1.650,60	1,8
Tweekapper	60,05	2,5	450,375	11	4.954,13	2
Totaal volume					16.379,21	Aantal 77

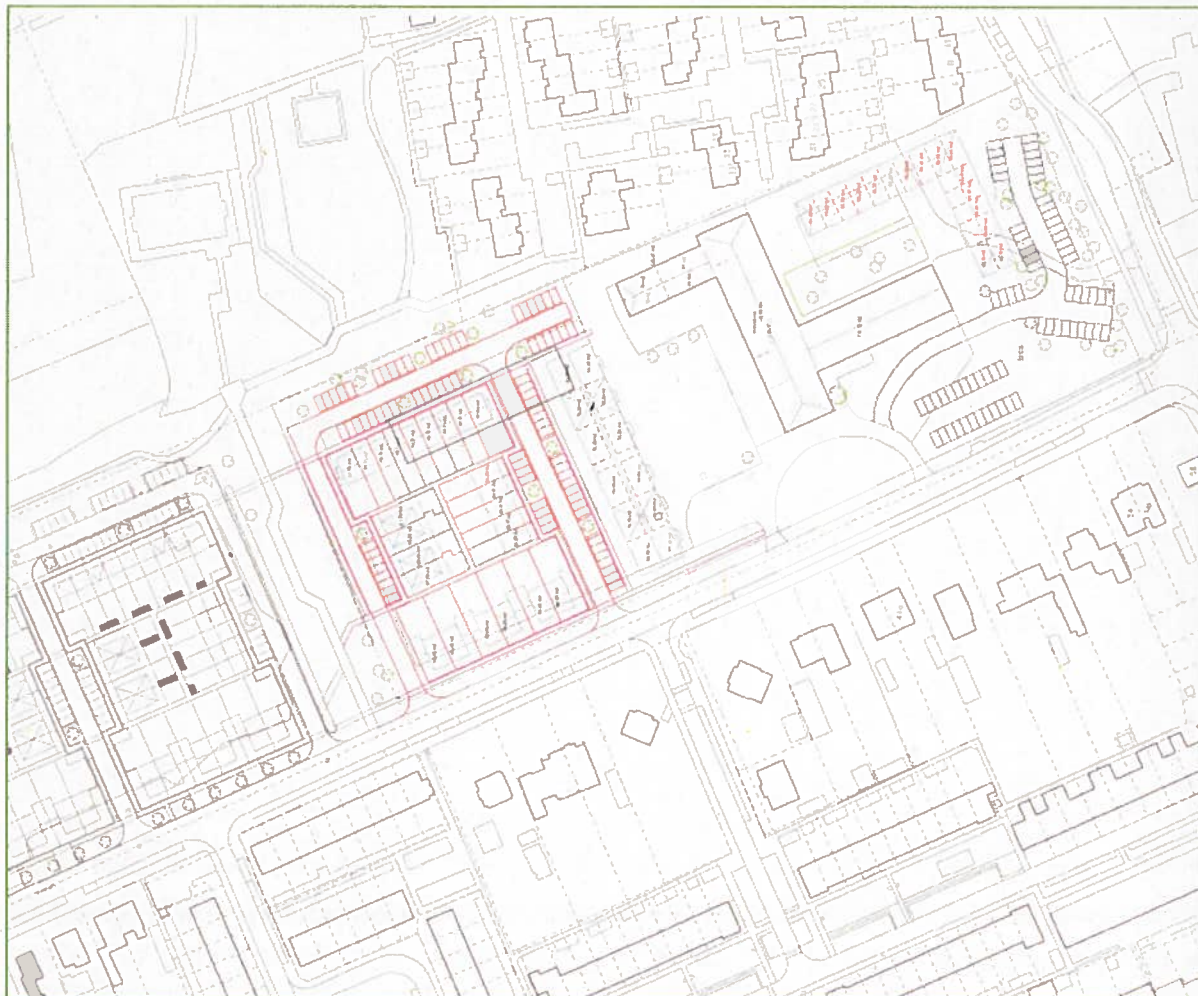
Officers Casino

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Hoofd vleugel	1133,58	2,5	8501,85	1	8.501,85	2/100m2 22,67
Appartement A	91	1,5	409,50	1	409,50	1,5
Appartement B	91	1	273,00	2	546,00	1,5
Appartement C	85	1,5	382,50	1	382,50	1,5
Appartement D	75	1,5	337,50	2	675,00	1,5
Appartement E	75	1	225,00	2	450,00	1,5
Appartement F	73	1,5	328,50	1	328,50	1,2
Appartement G	60	1,5	270,00	1	270,00	1,2
Appartement H	50	1	150,00	1	150,00	1,2
Totaal volume					11.713,35	Aantal 38,00

Uitbouw Zuid

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	60,2	2,5	451,50	14	6.321,00	2
Hoekwoning A	68,2	2,5	511,50	1	511,50	2
Hoekwoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00	2
Totaal volume					7.426,50	Aantal 32

III Model 2a: Appartementen aan het Officiersplein



Uitgangspunten

- Grondgebonden woningen 2 lagen met kap
- Appartementen in 3 lagen
- Middenschip Officiers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zijvleugels Officiers Casino verdeeld in appartementen

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	48,11	2,5	360,83	10	3 608,25	1,8
Hoekwoning A	57,45	2,5	430,88	2	861,75	2
Hoekwoning B	50,25	2,5	376,88	2	753,75	2
Appartement A	76,38	3	687,42	7	4 811,94	1,5
Appartement B	84,38	3	759,42	2	1 518,84	1,5
Patrowoning	88,56	1,5	398,52	2	797,04	1,8
Hoekwoning	91,7	1,5	412,65	2	825,30	1,8
Tweekapper	60,05	2,5	450,375	6	2 702,25	2

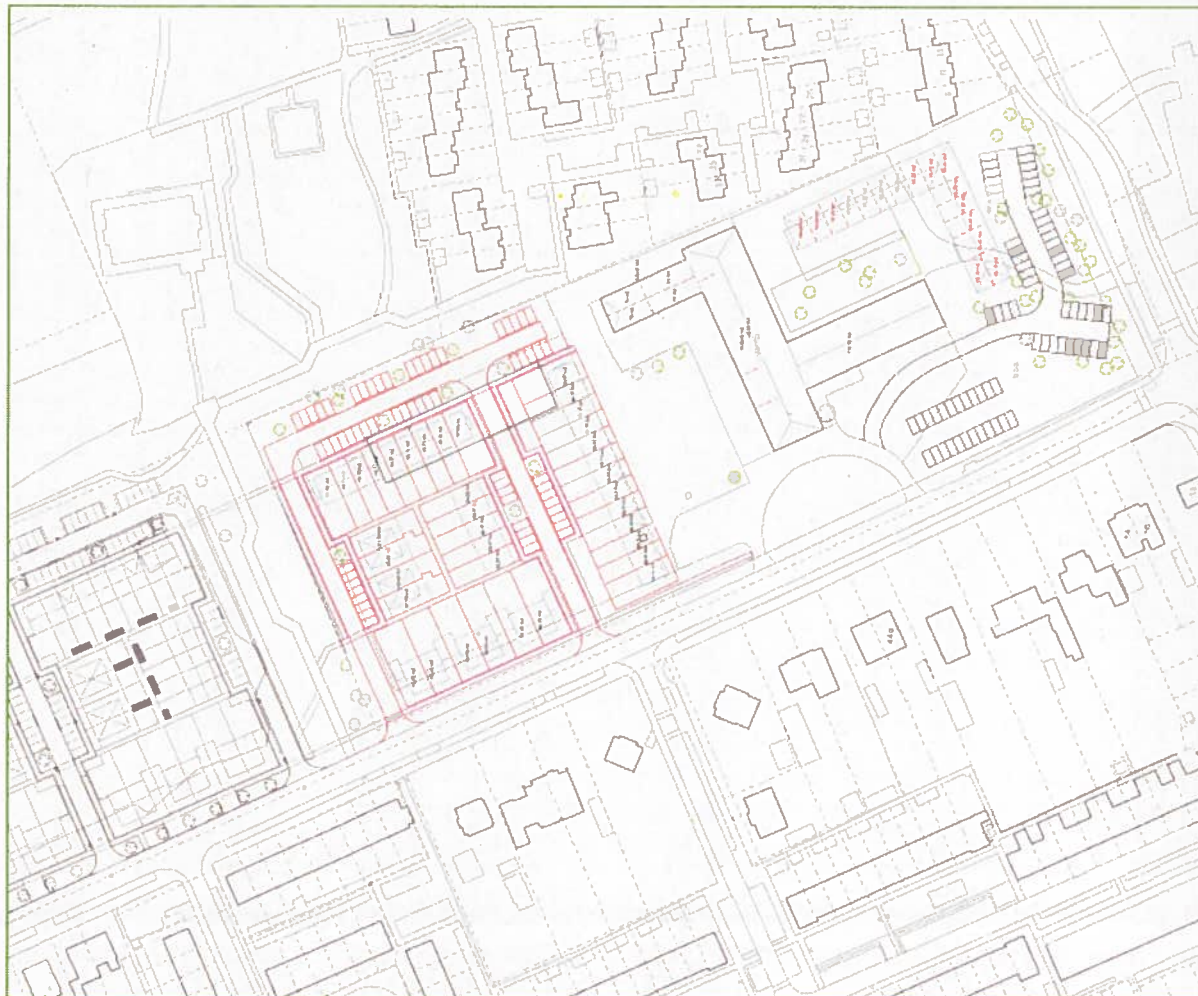
Officiers Casino

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Hoofdvleugel	1133,58	2,5	8501,85	1	8 501,85	2/100m2
Appartement A	91	1,5	409,50	1	409,50	1,5
Appartement B	91	1	273,00	2	546,00	1,5
Appartement C	85	1,5	382,50	1	382,50	1,5
Appartement D	75	1,5	337,50	2	675,00	1,5
Appartement E	75	1	225,00	2	450,00	1,5
Appartement F	73	1,5	328,50	1	328,50	1,2
Appartement G	60	1,5	270,00	1	270,00	1,2
Appartement H	50	1	150,00	1	150,00	1,2
Totaal volume					11.713,35	Aantal
						38,00

Uitbouw Zuid

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	60,2	2,5	451,50	14	6 321,00	2
Hoekwoning A	68,2	2,5	511,50	1	511,50	2
Hoekwoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00	2
Totaal volume					7.426,50	Aantal
						32

III Model 2b: Grondgebonden wonen aan het Officiersplein



Uitgangspunten

- Grondgebonden woningen 2 lagen met kap
- Middenschip Officiers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zijvleugels Officiers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

Model 2b

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	48,11	2,5	360,825	22	7 938,15	1,8
Hoekwoning A	57,45	2,5	430,875	3	1 292,63	2
Hoekwoning B	50,25	2,5	376,875	2	753,75	2
Patiowoning	88,56	1,5	398,52	2	797,04	1,8
Hoekwoning	91,7	1,5	412,65	2	825,30	1,8
Tweekapper	60,05	2,5	450,375	6	2 702,25	2
Totaal volume					14 309,12	Aantal 69

Officiers Casino

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Hoofd vleugel	1133,58	2,5	8501,85	1	8 501,85	2/100m2
Appartement A	91	1,5	409,50	1	409,50	1,5
Appartement B	91	1	273,00	2	546,00	1,5
Appartement C	85	1,5	382,50	1	382,50	1,5
Appartement D	75	1,5	337,50	2	675,00	1,5
Appartement E	75	1	225,00	2	450,00	1,5
Appartement F	73	1,5	328,50	1	328,50	1,2
Appartement G	60	1,5	270,00	1	270,00	1,2
Appartement H	50	1	150,00	1	150,00	1,2
Totaal volume					11 713,35	Aantal 38,00

Uitbouw Zuid

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	60,2	2,5	451,50	14	6 321,00	2
Hoekwoning A	68,2	2,5	511,50	1	511,50	2
Hoekwoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00	2
Totaal volume					7 426,50	Aantal 32

III Model 2c: Uitbreiden Officers Casino

Uitgangspunten

- Grondgebonden woningen 2 lagen met kap
- Uitbreiding Officers Casino met grondgebonden woningen
- Middenschip Officers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zijvleugels Officers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

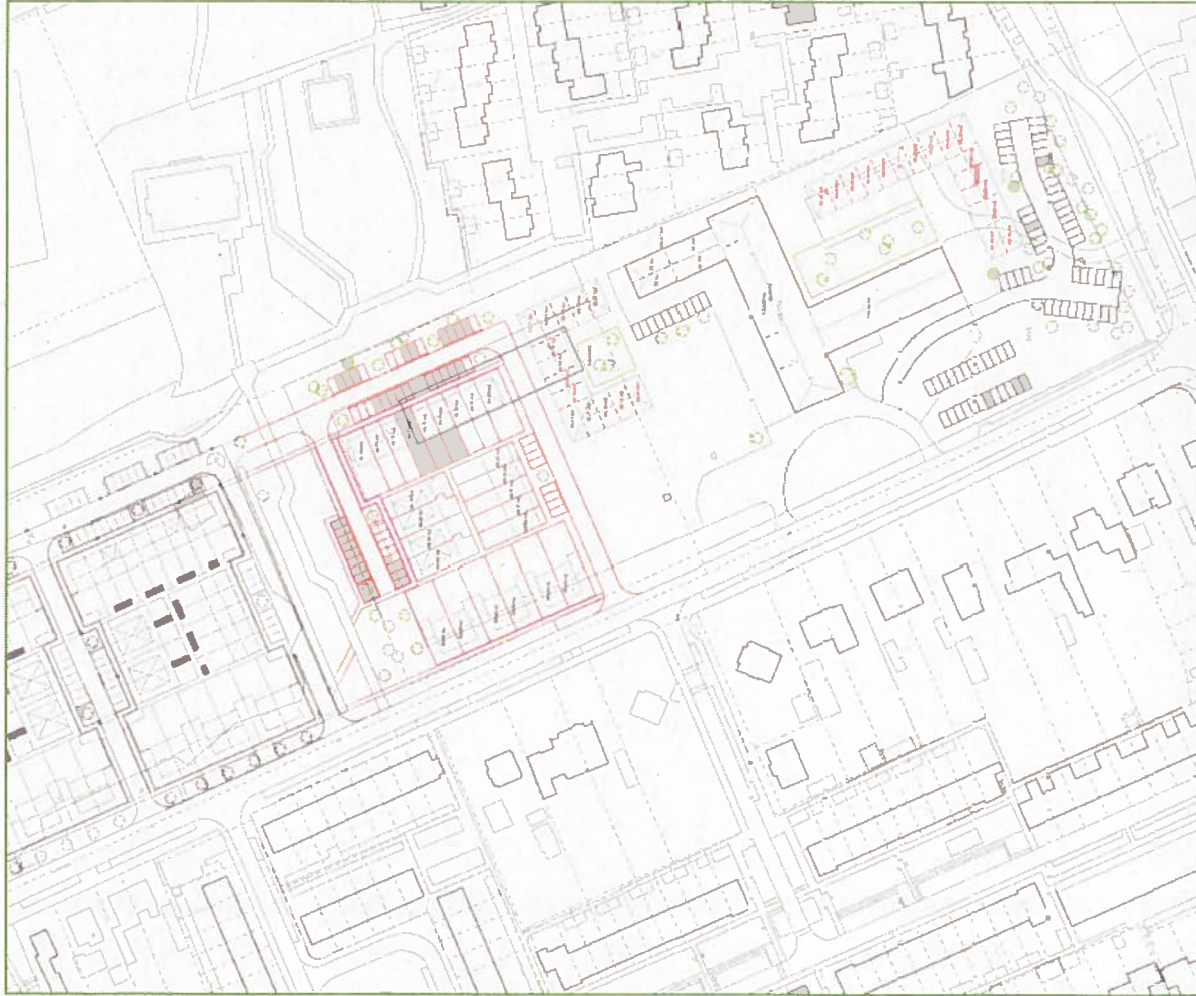
Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	48,11	2,5	360,83	10	3 608,25	1,8
Hoekwoning A	57,45	2,5	430,88	2	861,75	2
Hoekwoning B	52,93	2,5	396,98	2	783,95	2
Casino uitbreiding	60,18	2,5	451,35	8	3 610,80	2
Hoekwoning A	62,11	2,5	465,83	2	931,65	2
Hoekwoning B	62,87	2,5	471,53	2	943,05	2
Patlowoning	88,56	1,5	398,52	2	797,04	1,8
Hoekwoning	91,7	1,5	412,65	2	825,30	1,8
Tweekapper	60,05	2,5	450,375	6	2 702,25	2

Officers Casino

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
HoofdVleugel	1133,58	2,5	8501,85	1	8 501,85	2/100m2
Appartement A	91	1,5	409,50	1	409,50	1,5
Appartement B	91	1	273,00	2	546,00	1,5
Appartement C	85	1,5	382,50	1	382,50	1,5
Appartement D	75	1,5	337,50	2	675,00	1,5
Appartement E	75	1	225,00	2	450,00	1,5
Appartement F	73	1,5	328,50	1	328,50	1,2
Appartement G	60	1,5	270,00	1	270,00	1,2
Appartement H	50	1	150,00	1	150,00	1,2
Totaal volume					11,713,35	Aantal 38,00

Uitbouw Zuid

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	60,2	2,5	451,50	14	6 321,00	2
Hoekwoning A	68,2	2,5	511,50	1	511,50	2
Hoekwoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00	2
Totaal volume					7,426,50	Aantal 32



III Model 3a: Grondgebonden woningen aan hof



Uitgangspunten

- Grondgebonden woningen 2 lagen met kap
- Middenschip Officers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zijvleugels Officers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

Model 3a

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	48,11	2,5	360,83	10	3 608,25	1,8
Hoekwoning A	57,45	2,5	430,88	3	1.292,63	2
Hoekwoning B	52,93	2,5	396,98	1	396,98	2
Pattowoning	88,56	1,5	398,52	2	797,04	1,8
Hoekwoning	91,7	1,5	412,65	2	825,30	1,8
Tweelapper	60,05	2,5	450,375	12	5 404,50	2
Totaal volume					12 324,69	Aantal 57

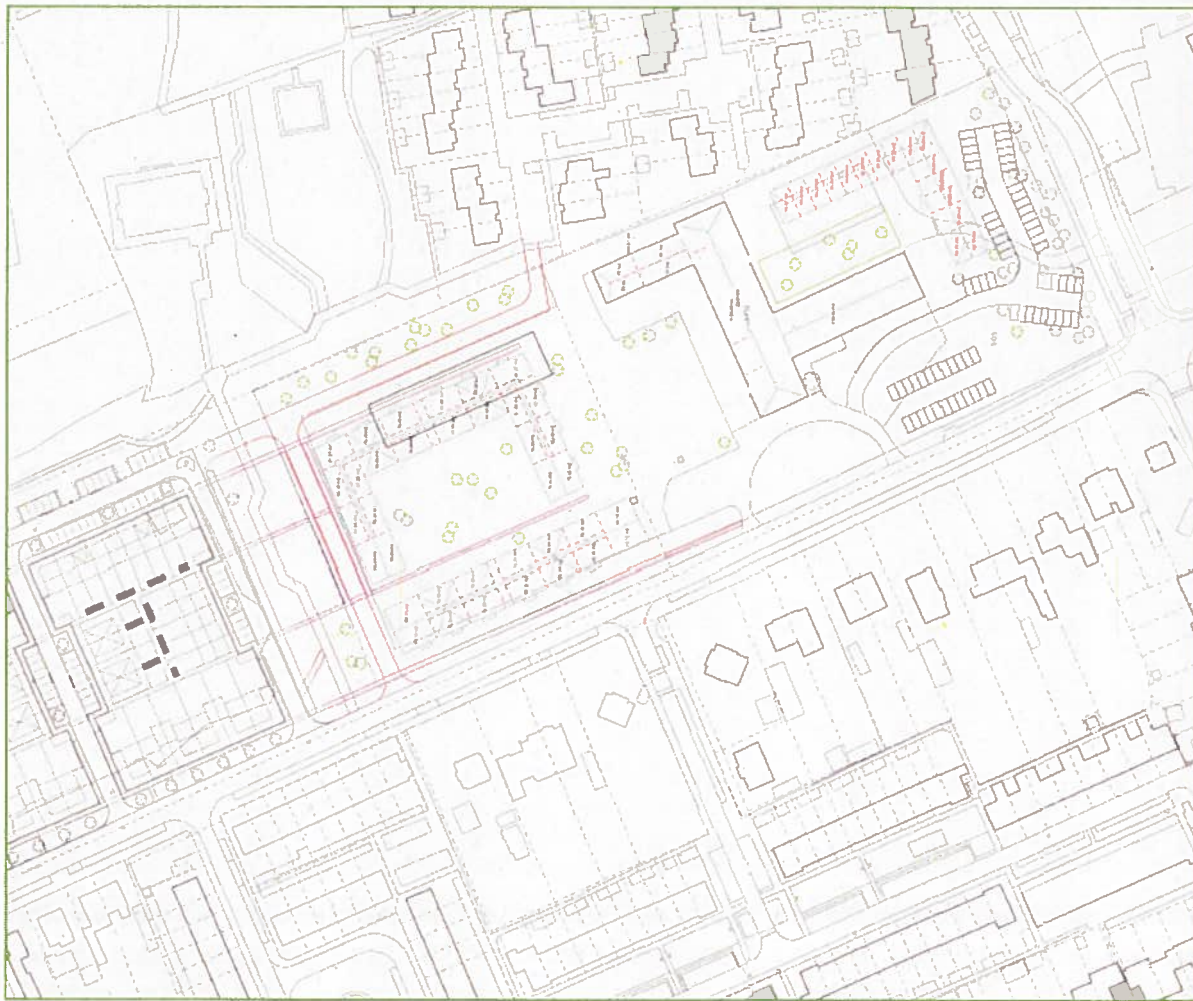
Officers Casino

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Hoofd vleugel	1133,58	2,5	8501,85	1	8 501,85	2/100m2 22,67
Appartement A	91	1,5	409,50	1	409,50	1,5
Appartement B	91	1	273,00	2	546,00	1,5
Appartement C	85	1,5	382,50	1	382,50	1,5
Appartement D	75	1,5	337,50	2	675,00	1,5
Appartement E	75	1	225,00	2	450,00	1,5
Appartement F	73	1,5	328,50	1	328,50	1,2
Appartement G	60	1,5	270,00	1	270,00	1,2
Appartement H	50	1	150,00	1	150,00	1,2
Totaal volume					11 713,35	Aantal 38,00

Uitbouw Zuid

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	60,2	2,5	451,50	14	6 321,00	2
Hoekwoning A	68,2	2,5	511,50	1	511,50	2
Hoekwoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00	2
Totaal volume					7 426,50	Aantal 32

III Model 3b: Appartementen aan hof



Uitgangspunten

- Ruime appartementen in 3 lagen
- Middenschip Officers Casino gezamenlijke ruimte / publieke functie
- Zijvleugels Officers Casino verdeeld in appartementen
- Parkeren opgelost in bebouwing
- Parkeren volgens Nota Parkeernormen Soesterberg

Model 3b

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Appartement	76,38	3	687,24	12	8.246,88	1,5
Appartement B	76,38	3	687,42	8	5.499,36	1,5
Hoekwoning A	88,13	3	793,17	4	3.172,68	1,5
Hoekwoning B	76,4	3	687,60	4	2.750,40	1,5
Hoekwoning C	81,27	3	731,43	2	1.462,86	1,5
Appartement C	63,4	3	570,60	2	1.141,20	1,2
Appartement D	62,18	3	559,62	2	1.119,24	1,2
Appartement E	57,2	3	514,80	2	1.029,60	1,2
Totaal volume					23.392,62	Aantal 157

Officers Casino

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Hoofd vleugel	1133,58	2,5	8501,85	1	8.501,85	2/100m2 22,67
Appartement A	91	1,5	409,50	1	409,50	1,5
Appartement B	91	1	273,00	2	546,00	1,5
Appartement C	85	1,5	382,50	1	382,50	1,5
Appartement D	75	1,5	337,50	2	675,00	1,5
Appartement E	75	1	225,00	2	450,00	1,5
Appartement F	73	1,5	328,50	1	328,50	1,2
Appartement G	60	1,5	270,00	1	270,00	1,2
Appartement H	50	1	150,00	1	150,00	1,2
Totaal volume					11.713,35	Aantal 38,00

Uitbouw Zuid

Woningtype	Oppervlakte	Lagen	Volume	Aantal	Totaal volume	Parkeerbalans
Rijwoning	60,2	2,5	451,50	14	6.321,00	2
Hoekwoning A	68,2	2,5	511,50	1	511,50	2
Hoekwoning B	79,2	2,5	594,00	1	594,00	2
Totaal volume					7.426,50	Aantal 32

V Participatie

Werkvorm participatie:

- Omwonenden en stakeholders actief betrekken bij participatieproces.
- Meedenken over Nota van Uitgangspunten, niet meebeslissen.
- Uitvoering van participatieproces bij RVB.
- Belang van transformatie/herontwikkeling moet duidelijk voorop staan.
- Eventuele koppeling met (jaar)markt in Soesterberg?

Vorbereiding participatie:

- Projectpagina op Soesterberg.nl
- Informatiemail aan raadsleden
- Huis-aan-huis uitnodiging voor participatieproces
- Stakeholders/partijen actief benaderen om op de hoogte gehouden te worden

Inhoud werksessie:

- Locatie: Officierscasino.
- RVB neemt leiding tijdens de middag/avond: gemeente fungeert als procesbegeleider en niet als initiatiefnemer.
- Verschillende denkrichtingen tijdens voorproces communiceren naar publiek.
- Brainstormsessies: nadenken over de toekomst van de objectlocatie, eventueel onder begeleiding van 'experts'.
- Brainstormsessies nader vorm te geven (door RVB / Inbo).

Uitwerken en presenteren ontwikkelkader:

- Na brainstormsessies werkt RVB / Inbo ontwikkelkader verder uit: deze wordt getoetst door ambtelijk apparaat.
- Eventuele toelichting aan college, maar wel raad informeren over het voorleggen kader aan samenleving.
- RVB organiseert bijeenkomst voor presenteren ontwikkelkader aan samenleving Soesterberg.

College stelt PvE (voortkomend uit ontwikkelkader) vast:

- N.a.v. gepresenteerde ontwikkelkader stelt college PvE vast.
- Gemeente informeert omwonenden, stakeholder en raad en andere belanghebbenden over de status van PvE.

VI Planning en werkafspraken

Nota van Uitgangspunten:

- Vaststellen randvoorwaarden
- Bouwenvelop
- Document: Nota van Uitgangspunten opstellen

Participatieproces:

- Wat zijn de vervolgstappen (planning, werkvorm, werkverdeling)
- Wat is de looptijd van het proces

Besluitvorming:

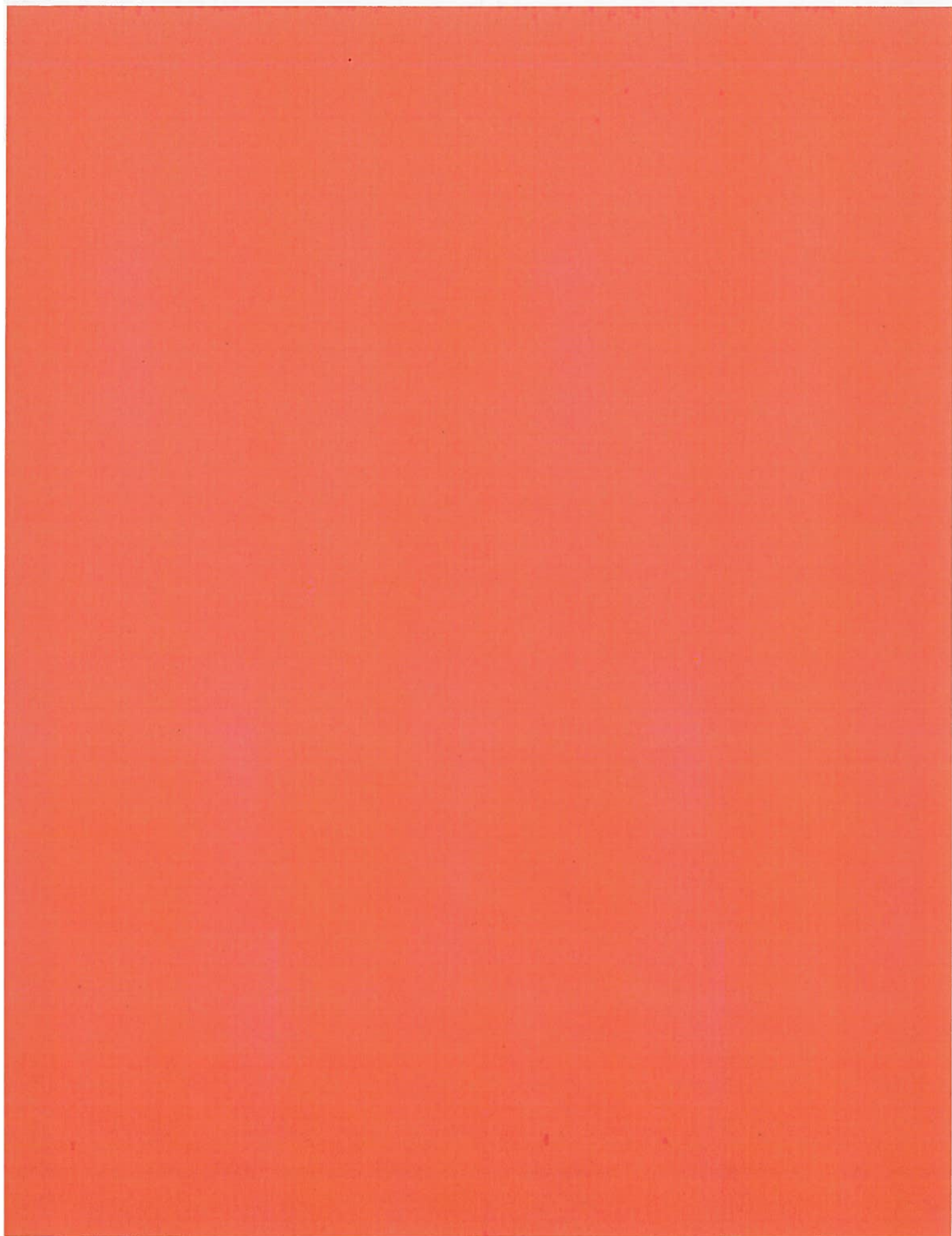
- Wanneer vindt de besluitvorming plaats binnen de gemeente?
- Geplande datum start verkoopprocedure?

Volgende bijeenkomst:

7 juli 2017

officiersccisino soesterberç





Inleiding

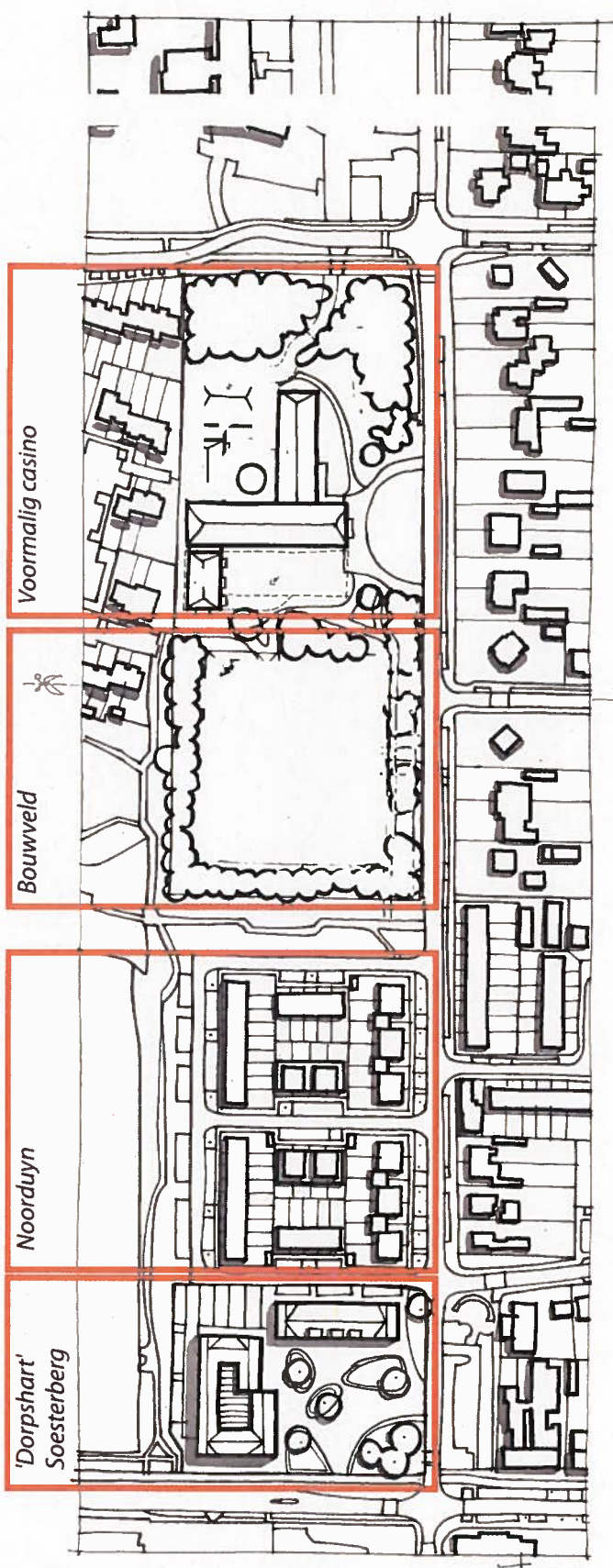
Voor u ligt een modellenstudie rondom de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein van het Officierscasino aan de Kampweg te Soesterberg. De modellenstudie is opgezet na aanleiding van het overleg op vrijdag 23 juni 2017 tussen het RvB, gemeente Soest en Inbo. Het toont in woord en beeld de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein op het gebied van woningbouw, parkeren, structuur en ruimtelijk beeld. Draggers van de modellenstudie zijn het aansluiten bij omliggende ontwikkelingen, maximaliseren van uitgeefbare ruimte en een daarbij horende parkeerbalans.

De modellenstudie voor het terrein van het Officierscasino valt binnen de visie van gemeente Soest om de ontwikkelingen van het dorpshart tot en met het casino te presenteren als groene campus. Deze zone bestaat uit verschillende percelen die op elkaar aansluiten in een doorgaande groenstructuur.

De modellenstudie bouwt hierop voort en presenteert in de eerste plaats de ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel waarop het legeringsgebouw staat, tussen het Casino en de toekomstige ontwikkeling Noordduyn, waar gezocht wordt naar ontwikkeling in woningbouw en mogelijk onderzoeks- of zorginstellingen.

Tot slot toont de studie de mogelijkheden voor ontwikkeling van het Casino, waar een variatie aan mogelijkheden van woningbouw tot restaurant, hotel en zorginstellingen mogelijk is.

max. 100m



Omgeving



'Dorps hart' Soesterberg



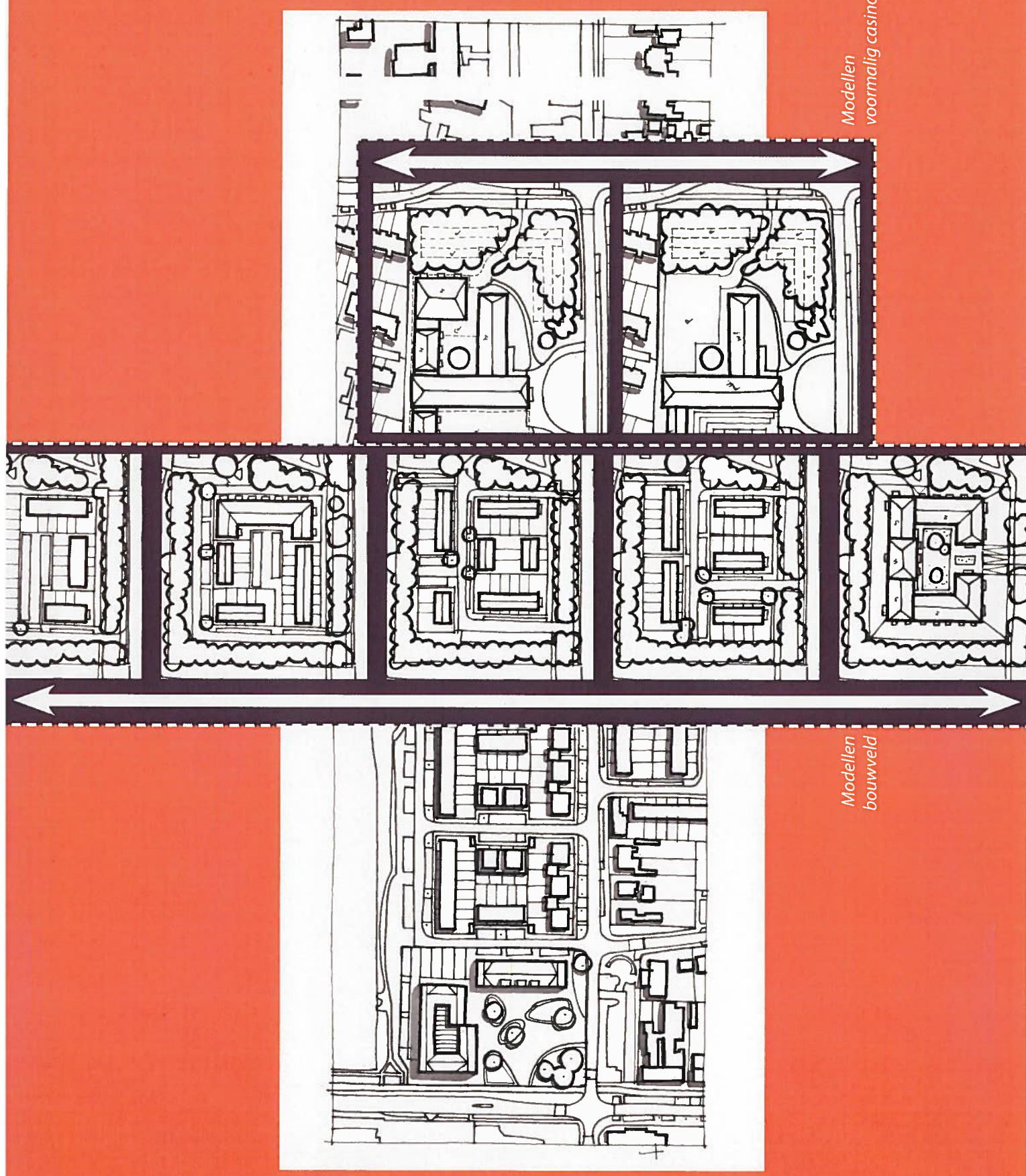
Voormalig casino



Noorduyyn



Bouwveld



Modellen
bouwveld

Modellen
voormalig casino

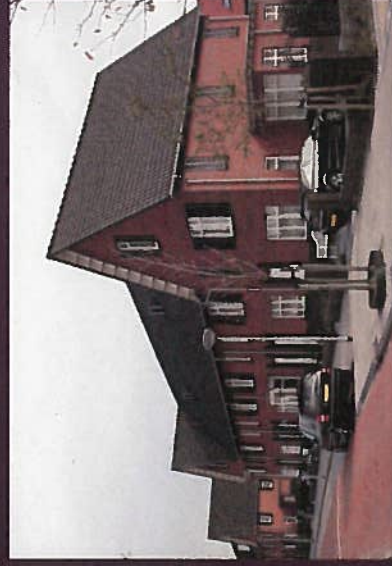
We hebben de te ontwikkelen locatie in twee deelgebieden geknipt: het voormalige officierscasino waar mogelijk publieke functies in kunnen worden gehuisvest eventueel in combinatie met appartementen (mits het ruimtelijk ensemble wordt versterkt), en het naastgelegen bouwveld, geschikt voor woningbouw en waar de opbrengsten moeten worden gegenereerd om de ontwikkeling van het voormalige officierscasino mogelijk te maken.

Er zijn diverse modellen voor beide locaties denkbaar. De diverse modellen zijn onderling te combineren. Het is nu aan de partijen om te bepalen welke combinatie niet alleen financieel haalbaar is, maar vooral ruimtelijk wenselijk is.

Op de navolgende pagina's zijn de modellen te vinden.



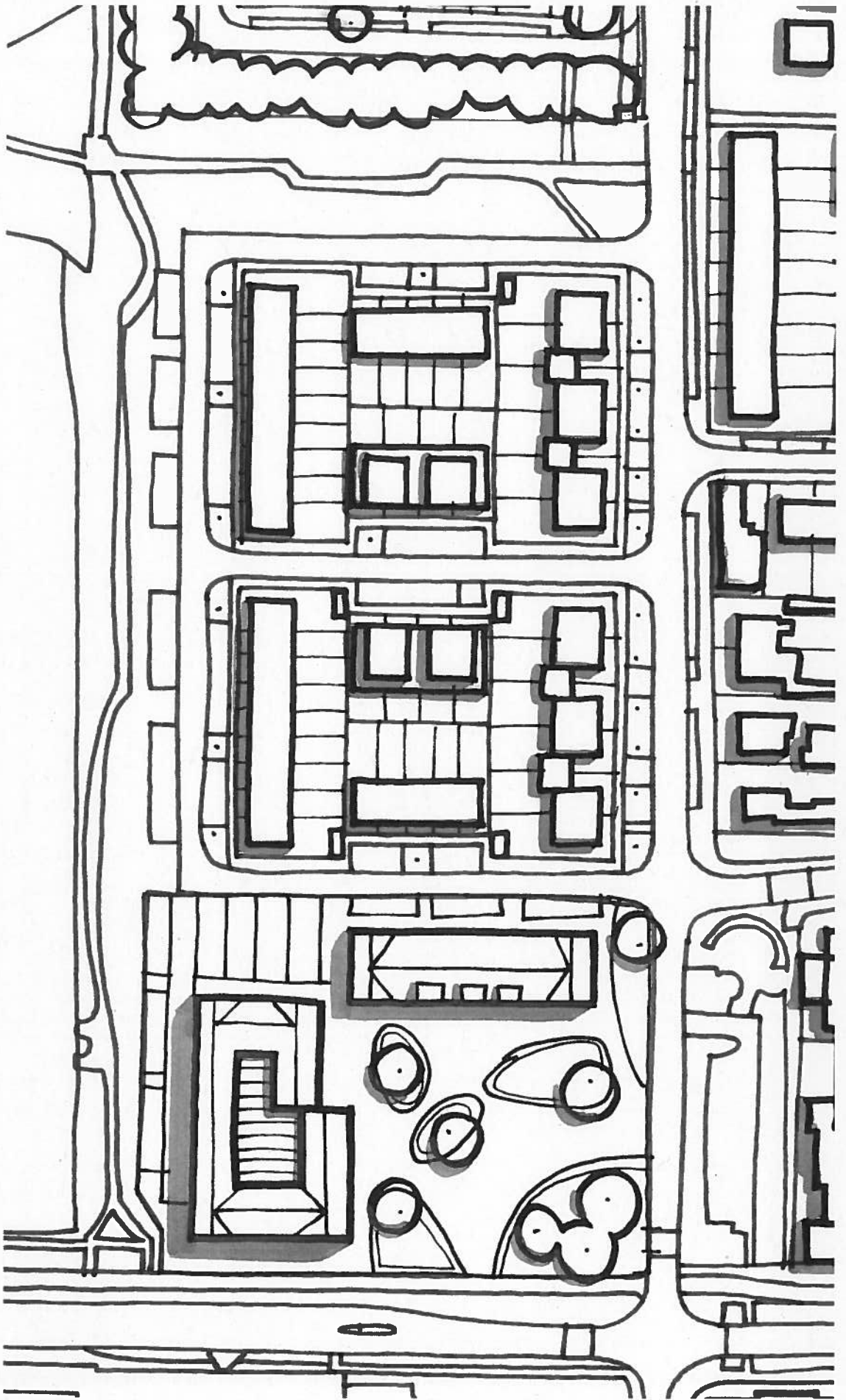
Sfeerbeelden eengezinswoningen



Modellen bouwveld

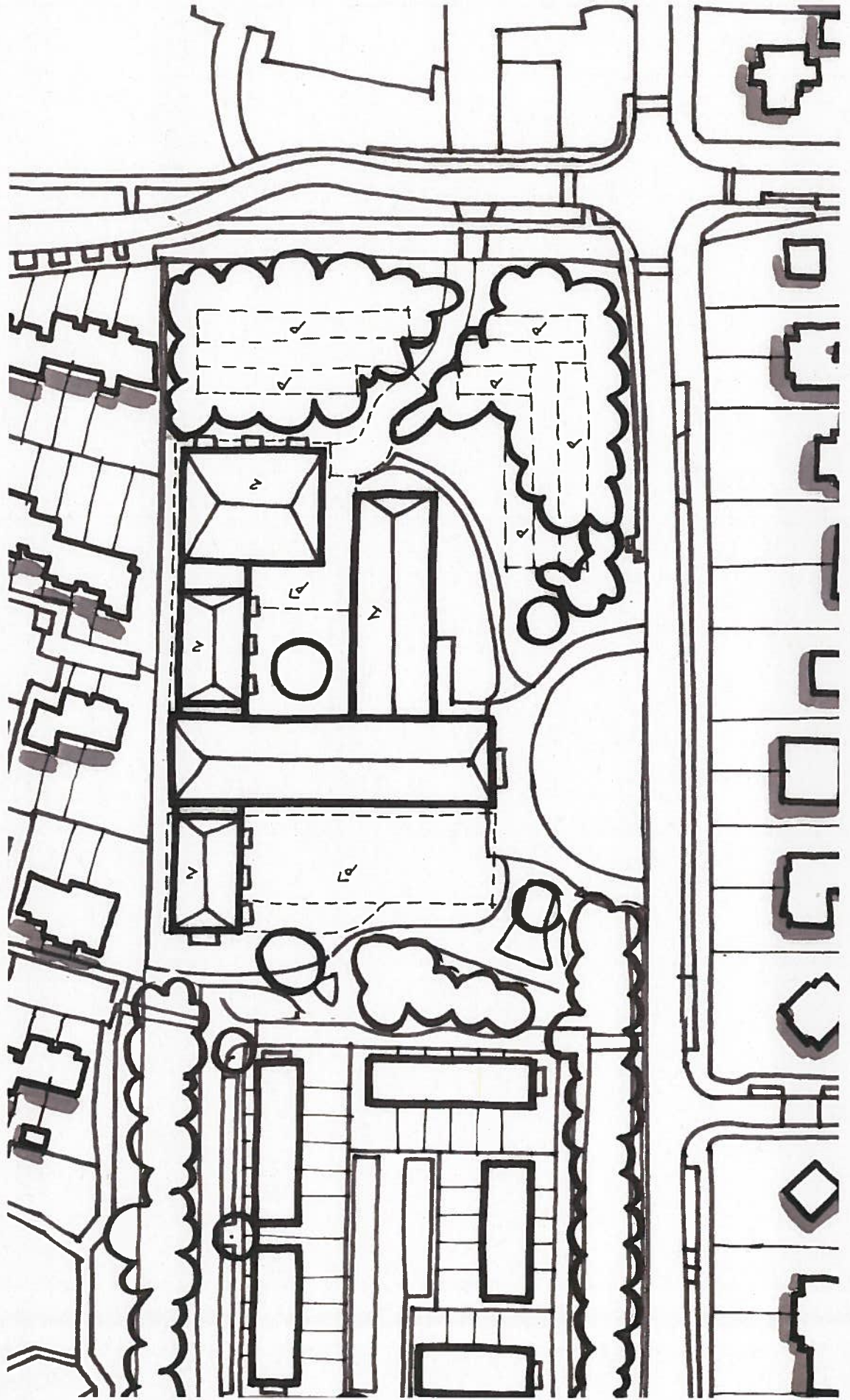


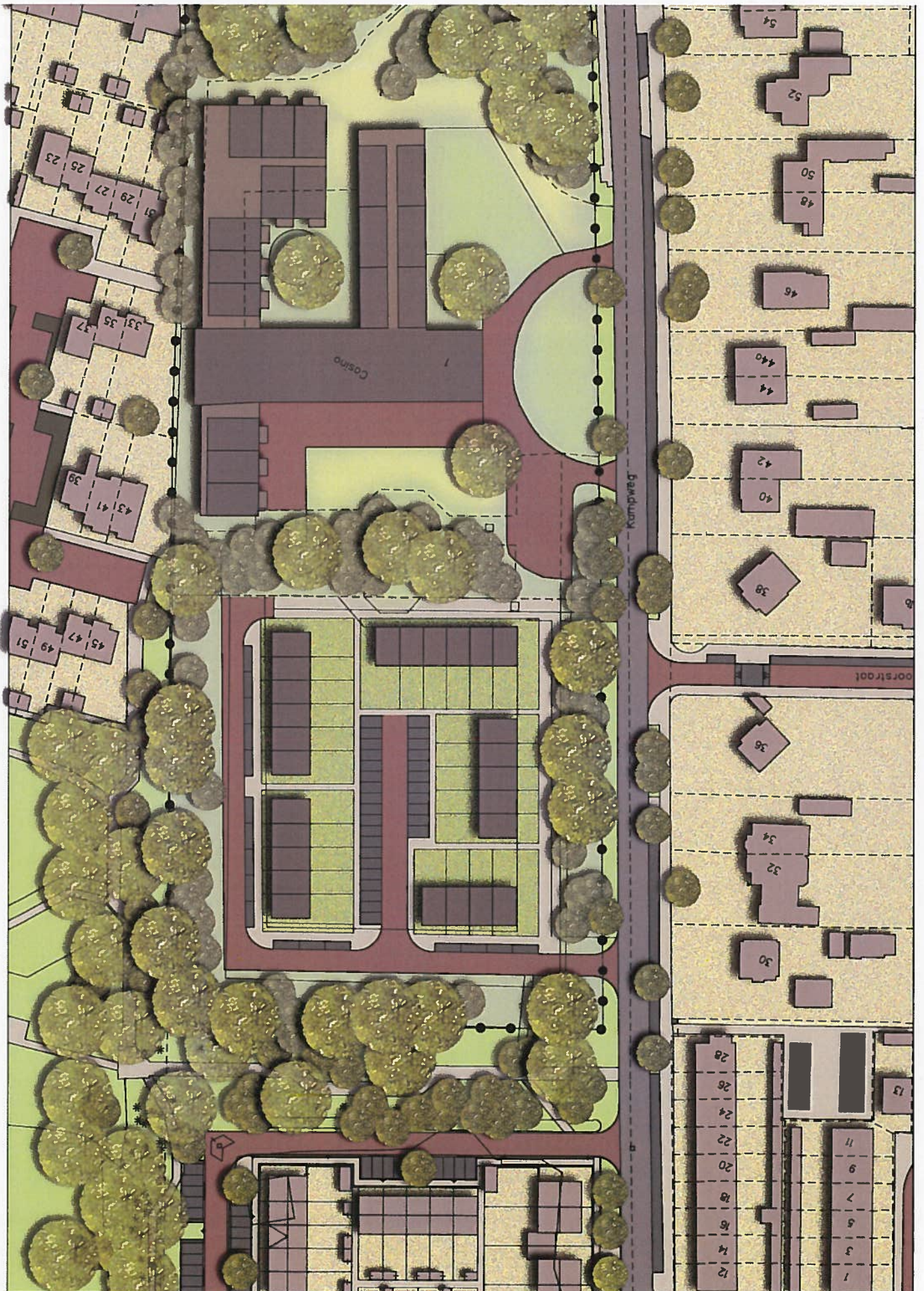
1:1000



Bouwveld

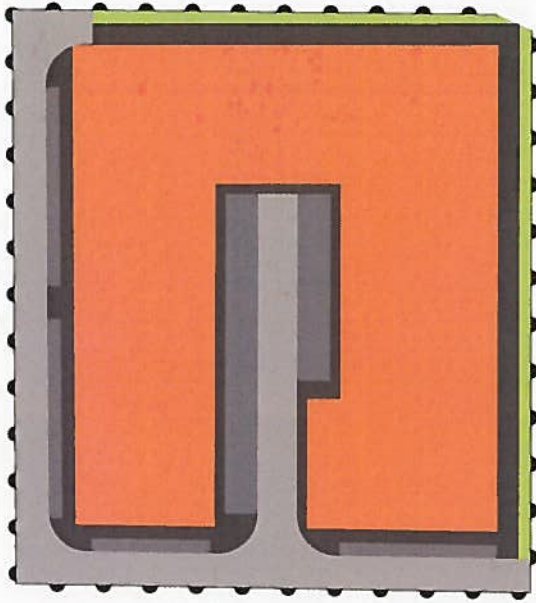
Model A





Bouwveld

Model A

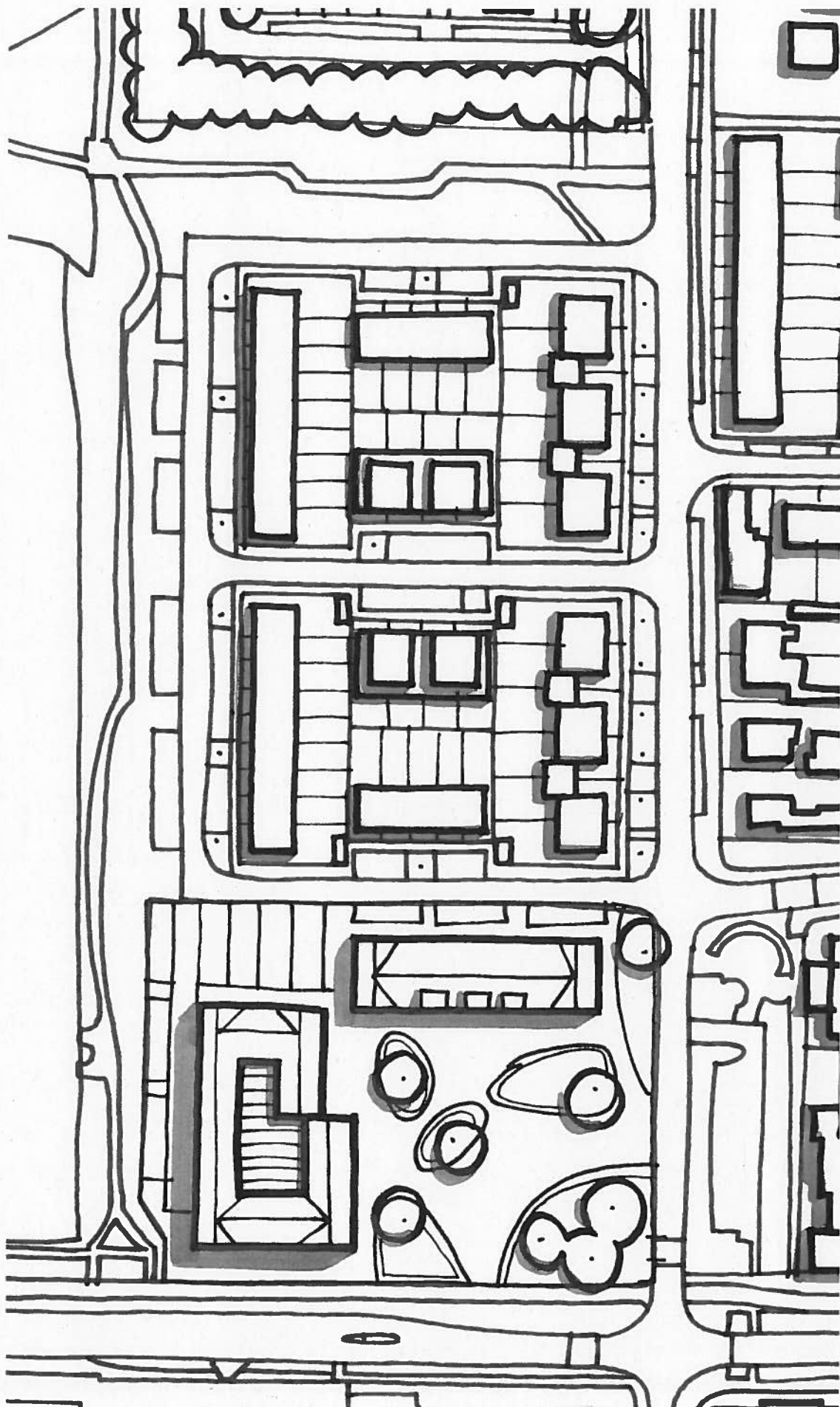


Model A			
Programma	#		
Eengezinswoningen	26		
Appartementen	0		
Totaal	26 woningen		
Parkeren			
Parkeernorm eengezinswoningen	1,8 (100-150m2)		
Parkeernorm appartementen	1,5 (75-100m2)		
Parkeerbalans	1,8	26	46,8
	1,5	0	0
		benodigd	46,8 pp
		getekend	47 pp
		balans	0,2
Ruimtegebruik			
	m2	%	
Plangebied	6776		
Uitgeefbaar			
Groen	3787	56%	
Verharding parkeren	248	4%	
Verharding rijbaan	585	9%	
Verharding trottoir	1188	18%	
Totaal	967	14%	
	6775	100%	



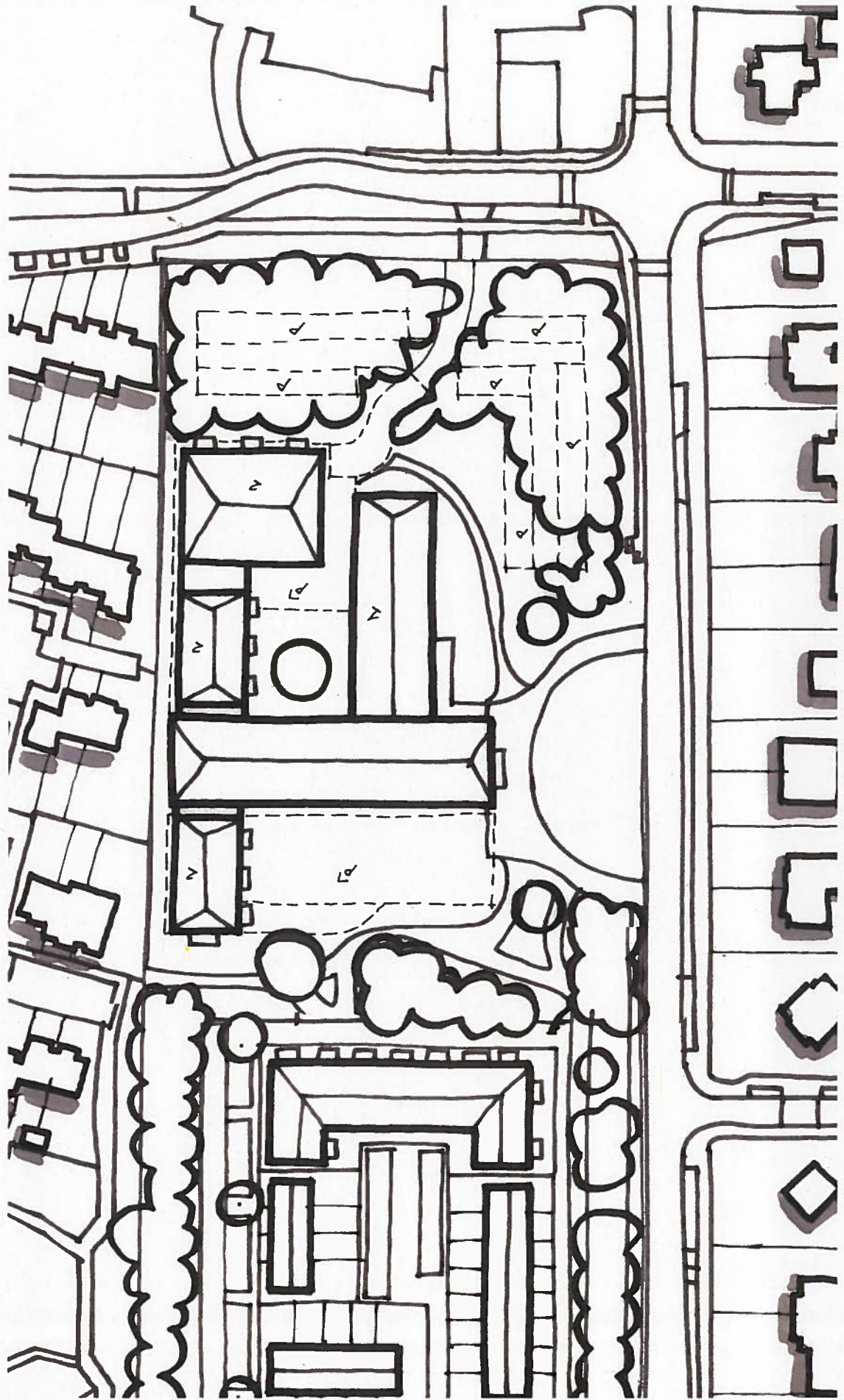


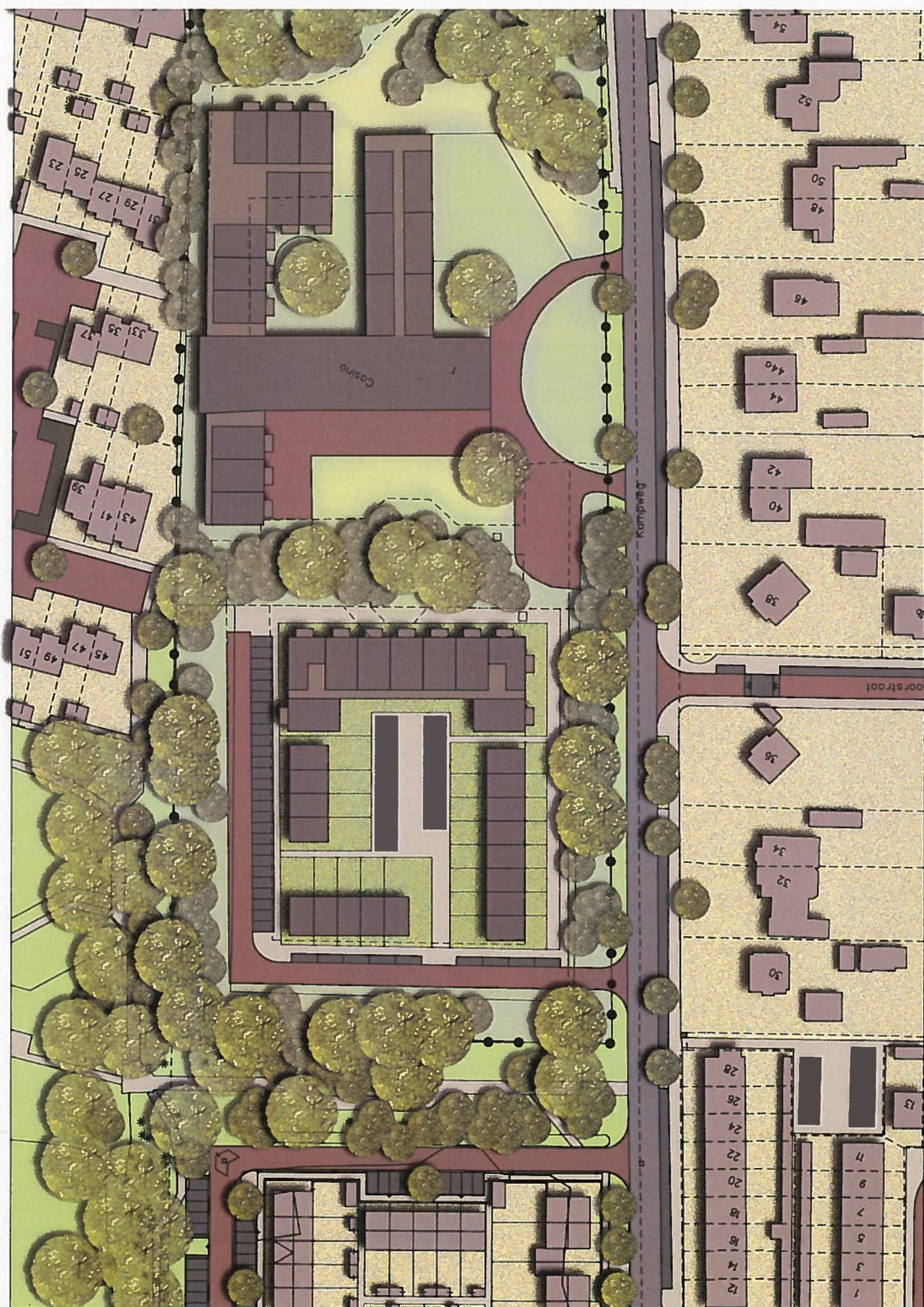
1:1000



Bouwveld

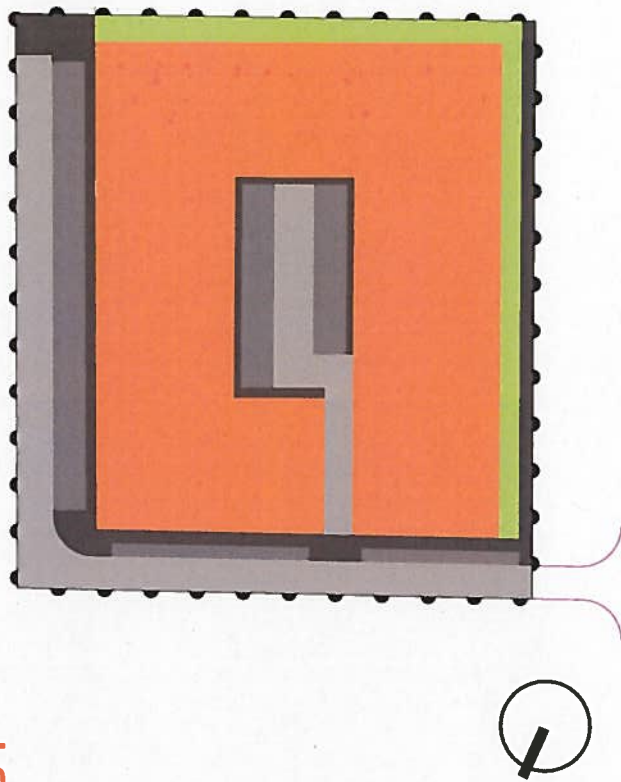
Model B1





Bouwveld

Model B1

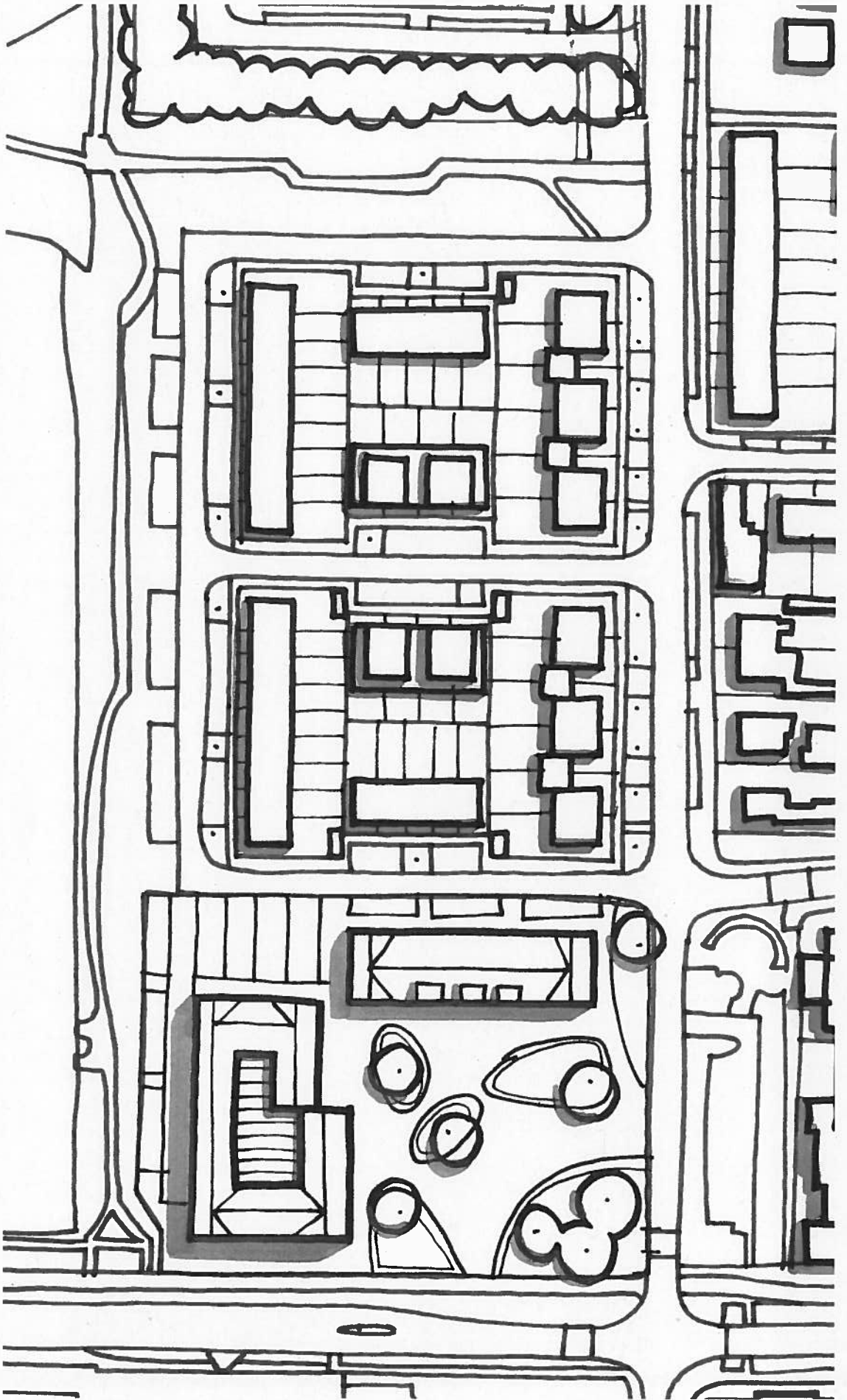


Model B1	
Programma	#
Eengezinswoningen	17
Appartementen	18
Totaal	35 woningen
Parkeren	
Parkeernorm eengezinswoningen	1,8 (100-150m2)
Parkeernorm appartementen	1,5 (75-100m2)
Parkeerbalans	1,8 17 30,6
	1,5 18 27
	benodigd 57,6 pp
	getekend 58 pp
	balans 0,4
Ruimtegebruik	
	m2 %
Plangebied	6776
Uitgeefbaar	3851 57%
Groen	458 7%
verharding parkeren	727 11%
Verharding rijbaan	1115 16%
Verharding trottoir	623 9%
Totaal	6774 100%



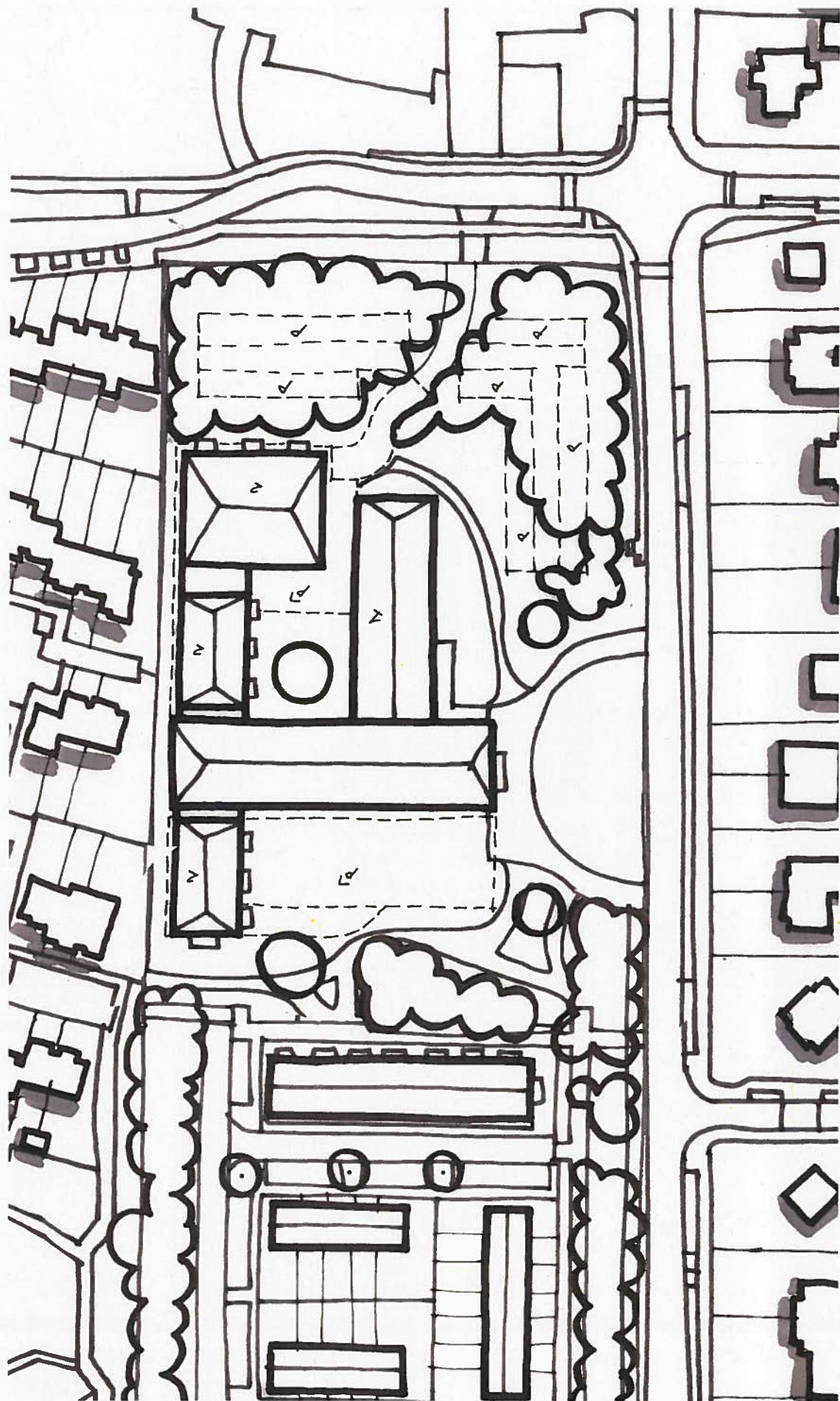


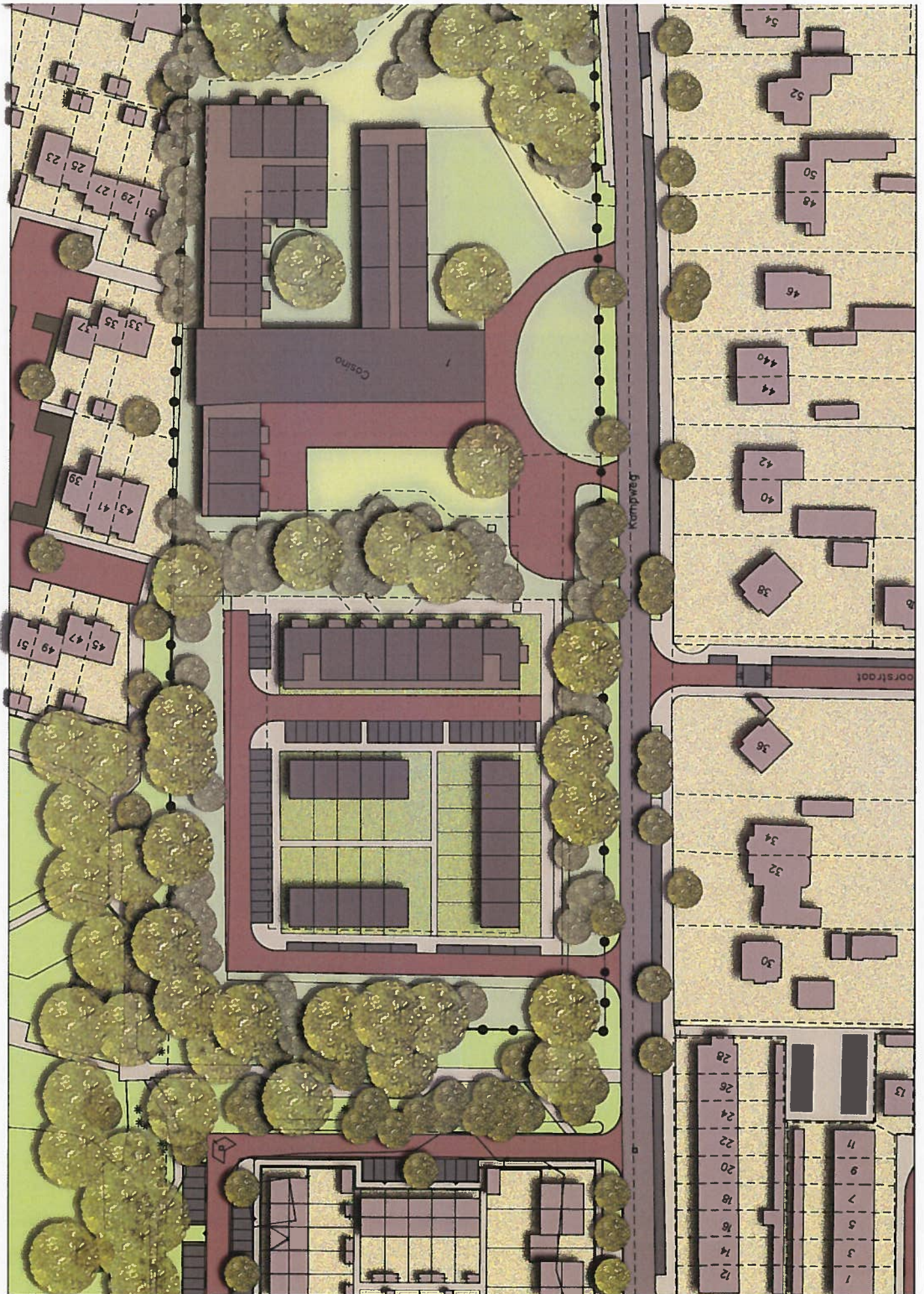
1:1000



Bouwveld

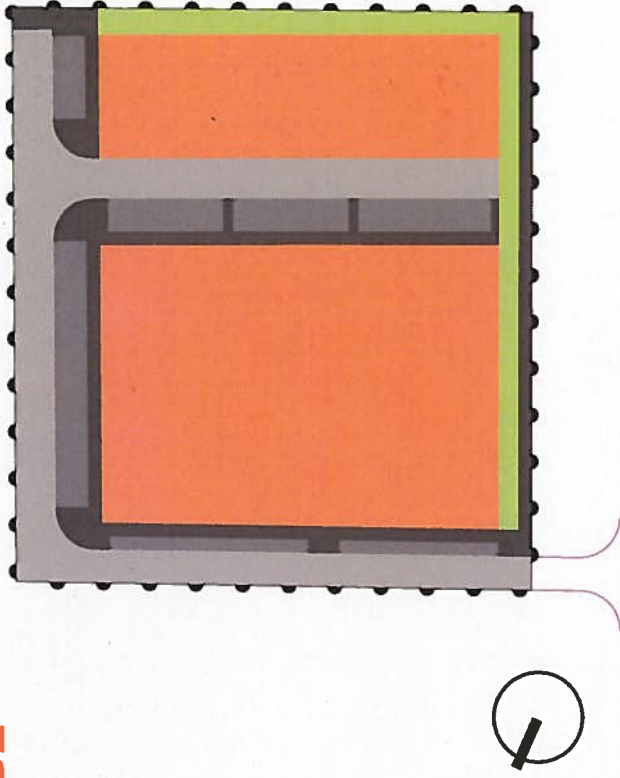
Model B2





Bouwveld

Model B2

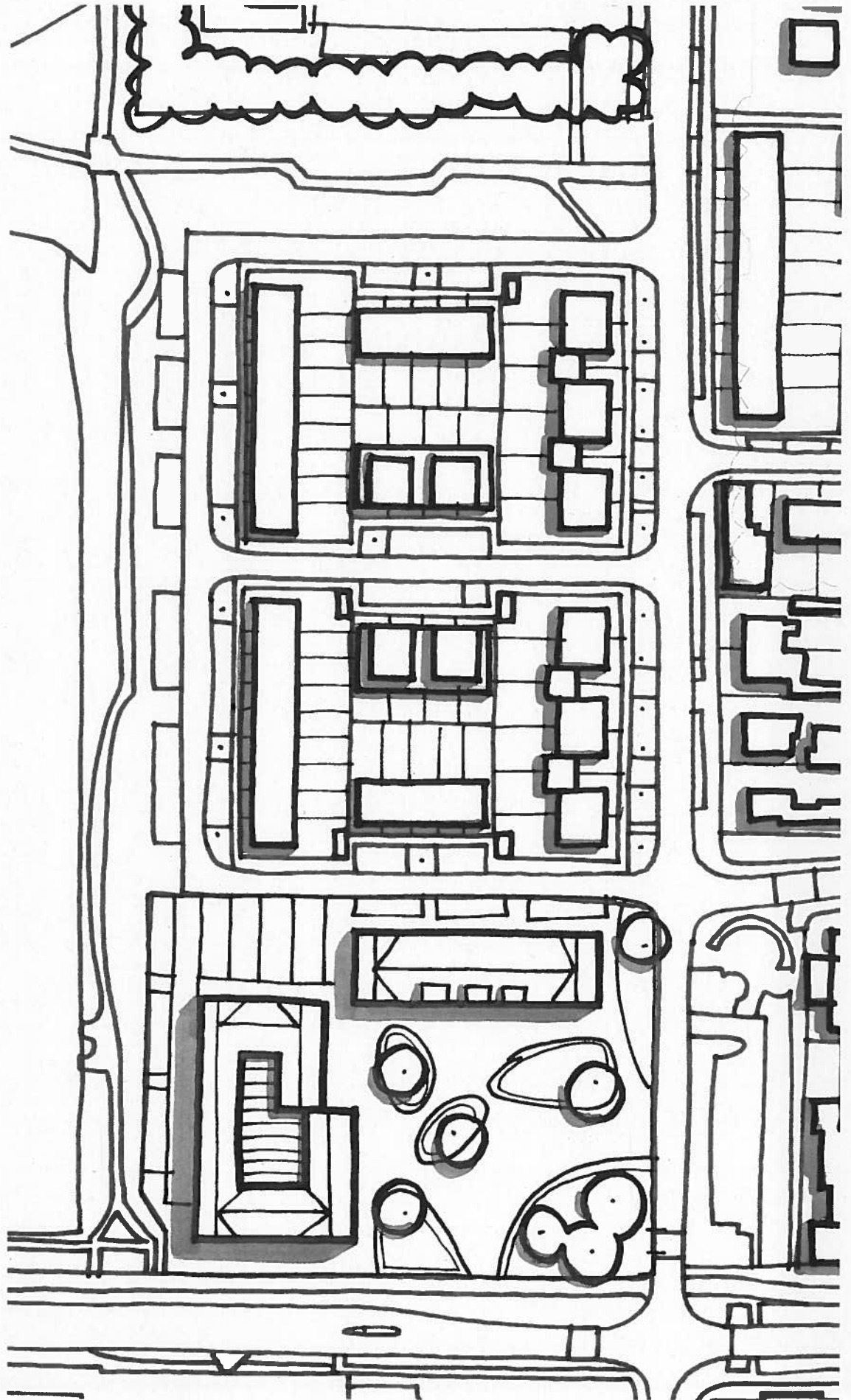


Model B2		
Programma	#	
Eengezinswoningen	17	
Appartementen	14	
Totaal	31 woningen	
Parkeren		
Parkeernorm eengezinswoningen	1,8 (100-150m2)	
Parkeernorm appartementen	1,5 (75-100m2)	
Parkeerbalans	1,8 17	30,6
	1,5 14	21
	benodigd	51,6 pp
	getekend	52 pp
	balans	0,4
Ruimtegebruik	m2	%
Plangebied	6776	
Uitgeefbaar	3673	54%
Groen	454	7%
Verharding parkeren	646	10%
Verharding rijbaan	1285	19%
Verharding trottoir	716	11%
Totaal	6774	100%



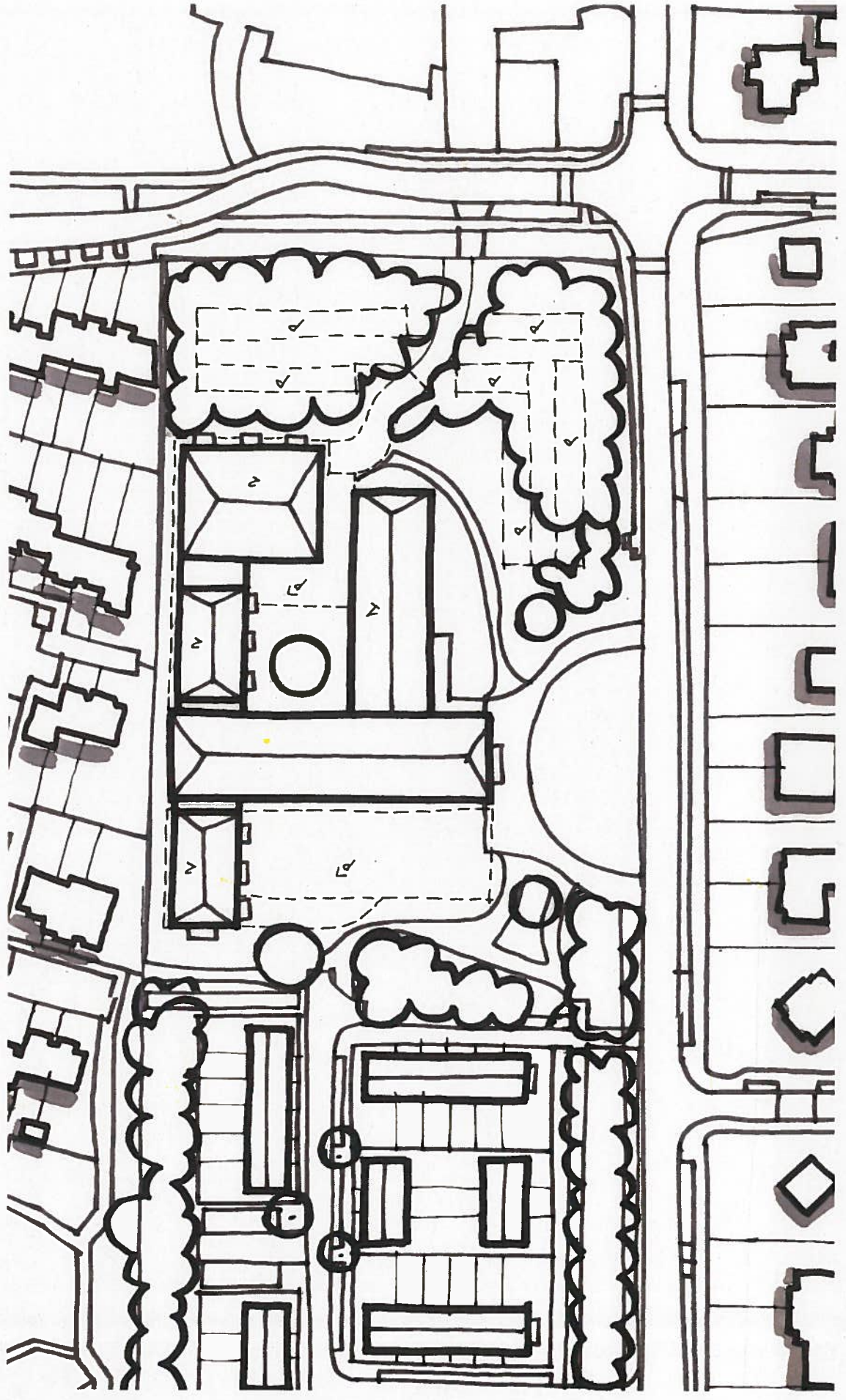


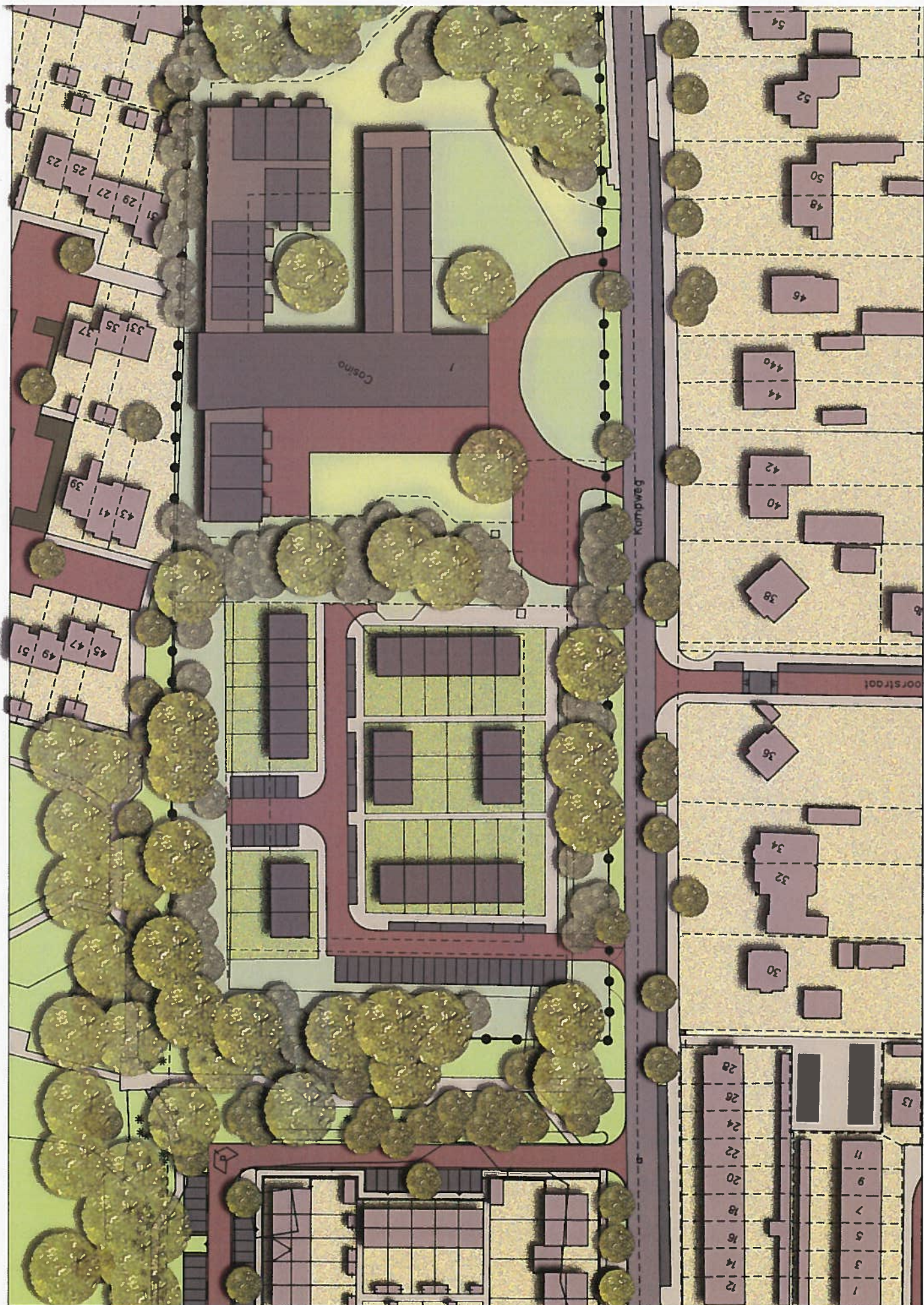
1:1000



Bouwveld

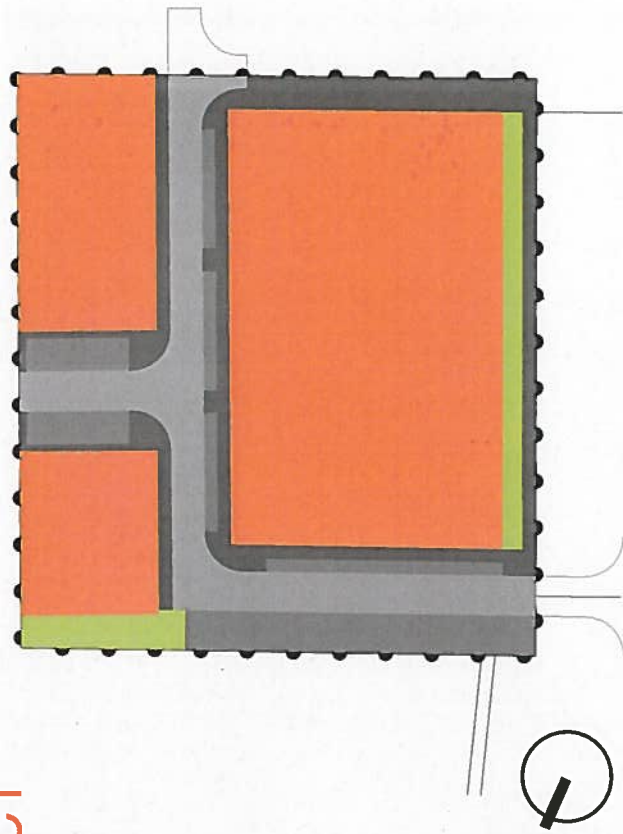
Model C1





Bouwveld

Model C1



Model C1			
Programma	#		
Eengezinswoningen	27		
Appartementen	0		
Totaal	27	woningen	
Parkeren			
Parkeernorm eengezinswoningen	1,8 (100-150m ²)		
Parkeernorm appartementen	1,5 (75-100m ²)		
Parkeerbalans	1,8	27	48,6
	1,5	0	0
		benodigd	48,6 pp
		getekend	48 pp
		balans	-0,6
Ruimtegebruik	m ²	%	
Plangebied	6776		
Uitgeefbaar	4042	60%	
Groen	325	5%	
Verharding parkeren	655	10%	
Verharding rijbaan	884	13%	
Verharding trottoir	868	13%	
Totaal	6774	100%	



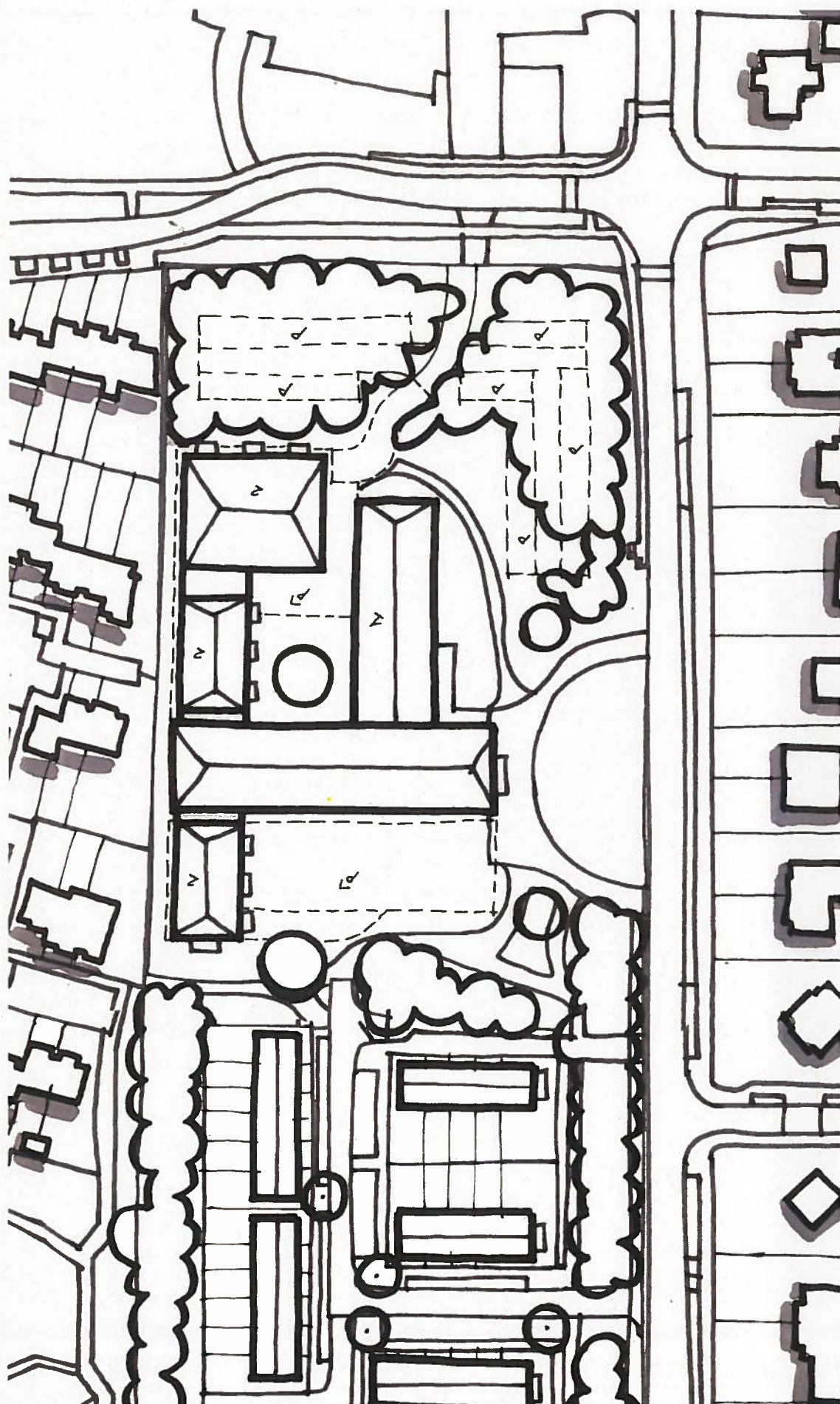


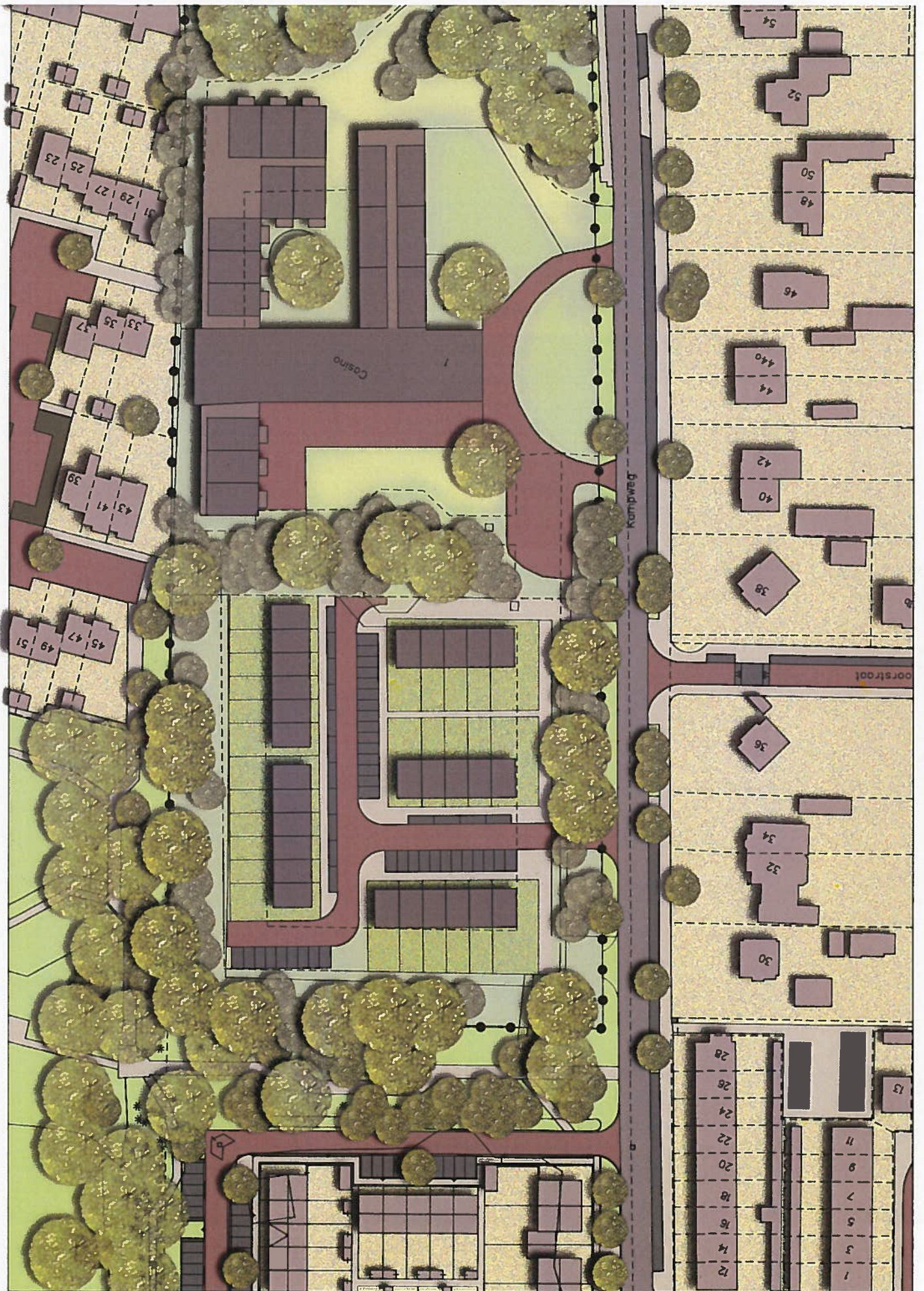
1:1000



Bouwveld

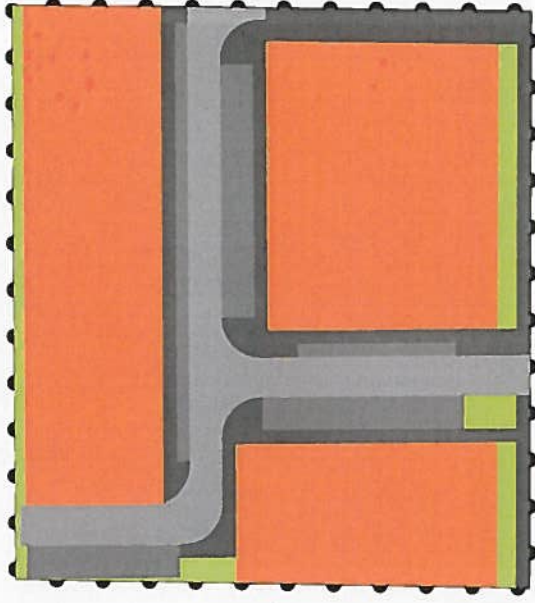
Model C2





Bouwweld

Model C2

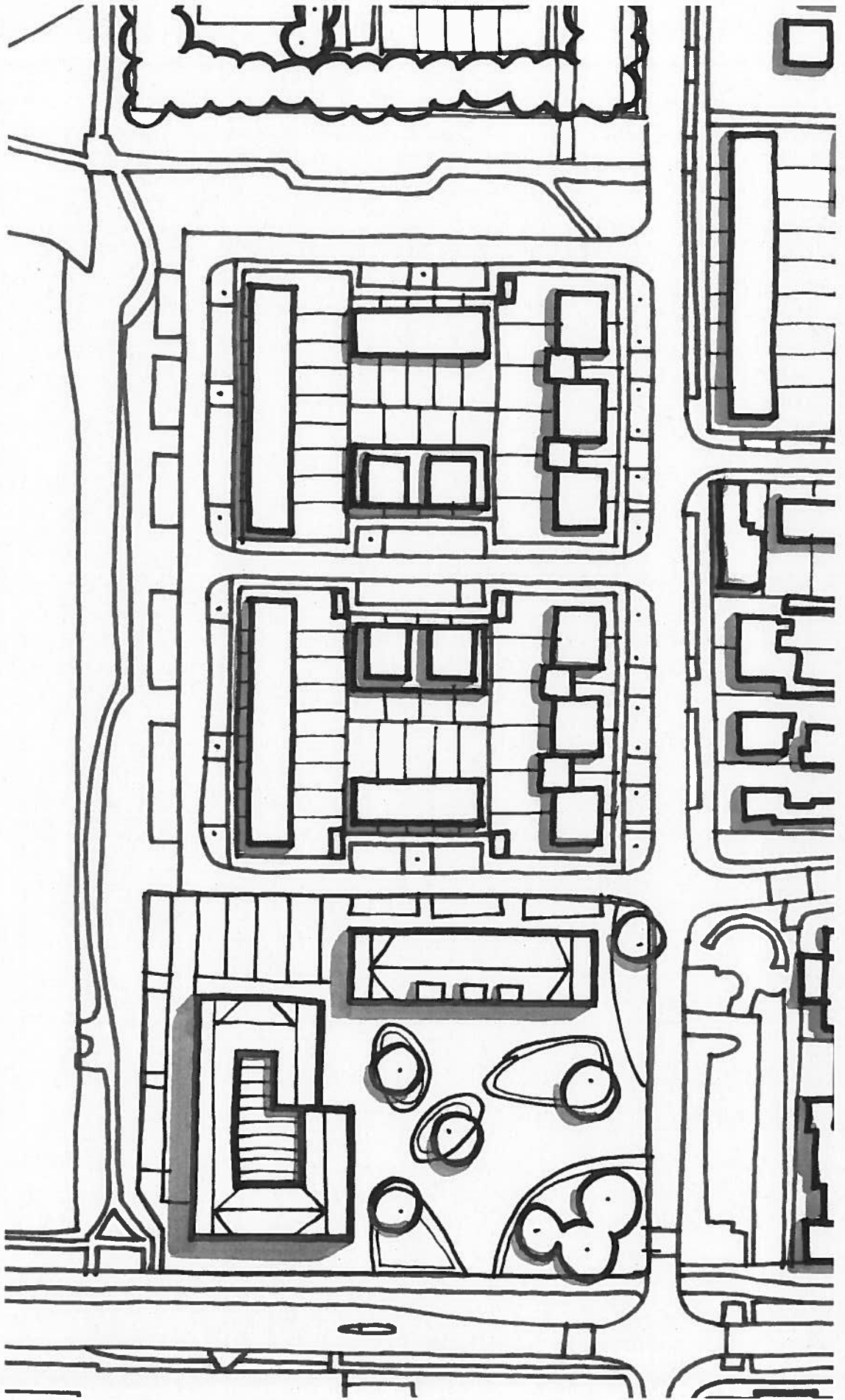


Model C2	#	
Programma	28	
Eengezinswoningen	0	
Appartementen	28	woningen
Totaal	28	
Parkeren		
Parkeernorm eengezinswoningen	1,8 (100-150m2)	
Parkeernorm appartementen	1,5 (75-100m2)	
Parkeerbalans	1,8	28
	1,5	0
		benodigd
		50,4 pp
		51 pp
		getekend
		balans
		0,6
Ruimtegebruik	m2	%
Plangebied	6776	
Uitgeefbaar	3928	58%
Groen	399	6%
verharding parkeren	639	9%
Verharding rijbaan	875	13%
Verharding trottoir	933	14%
Totaal	6774	100%



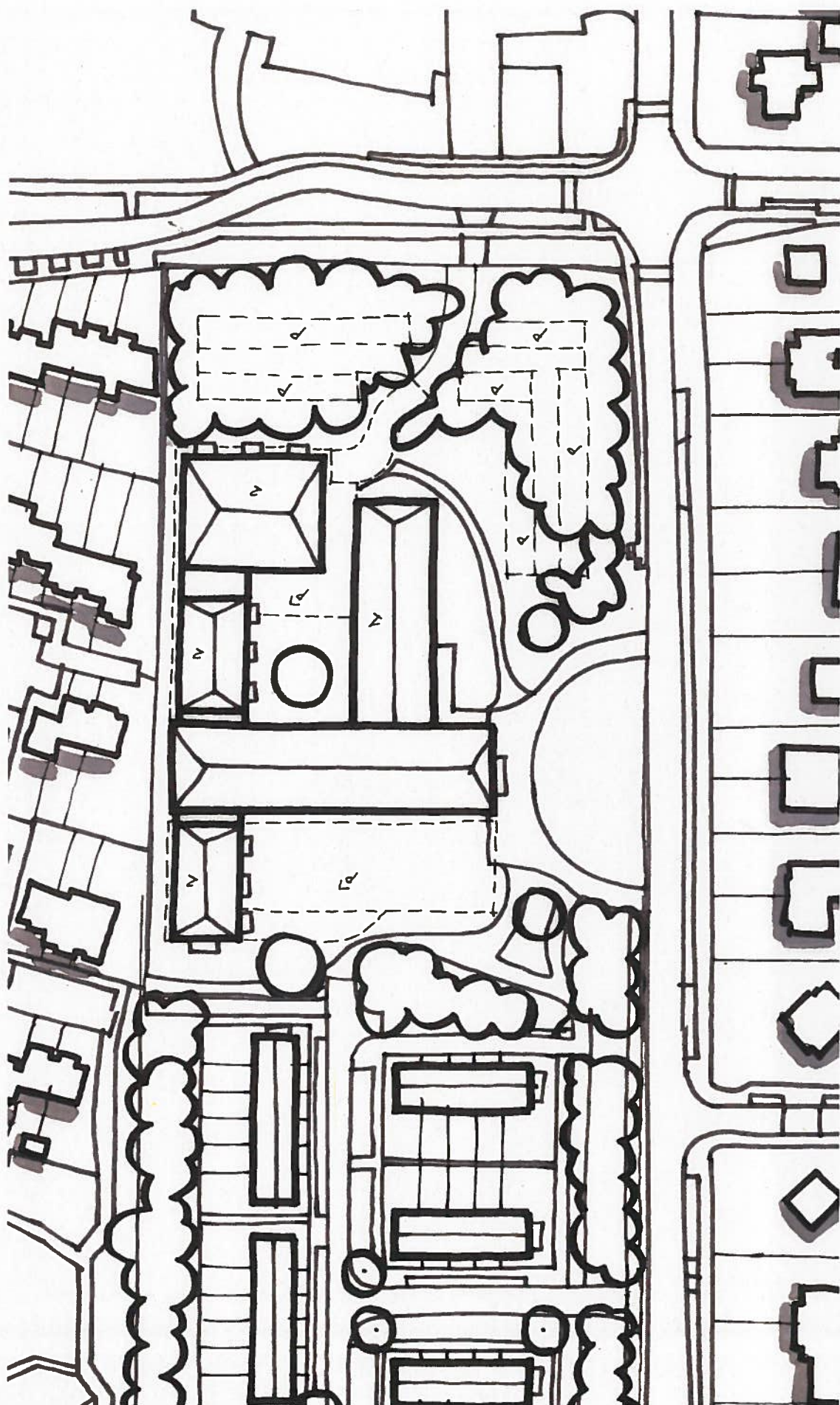


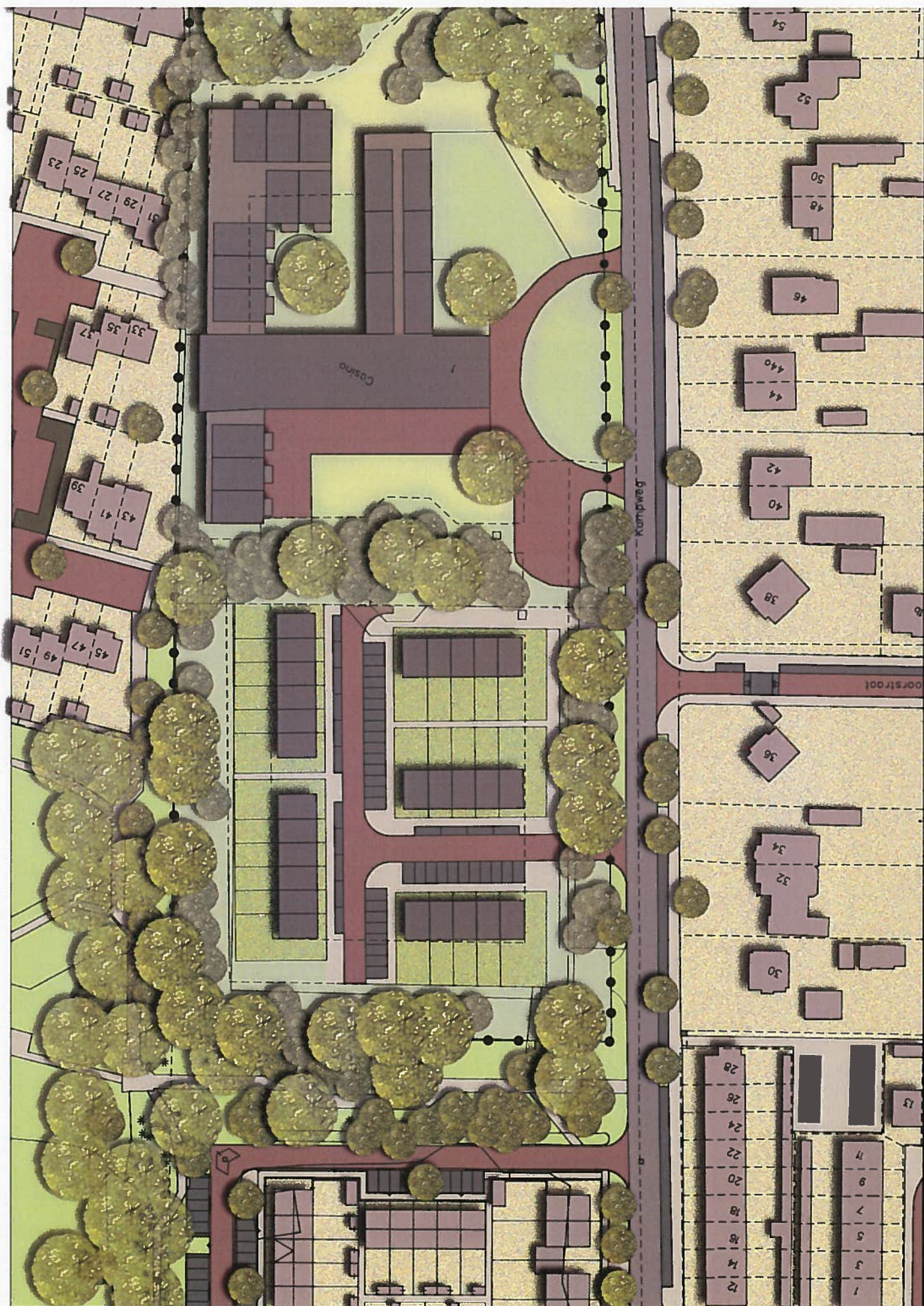
1:1000



Bouwveld

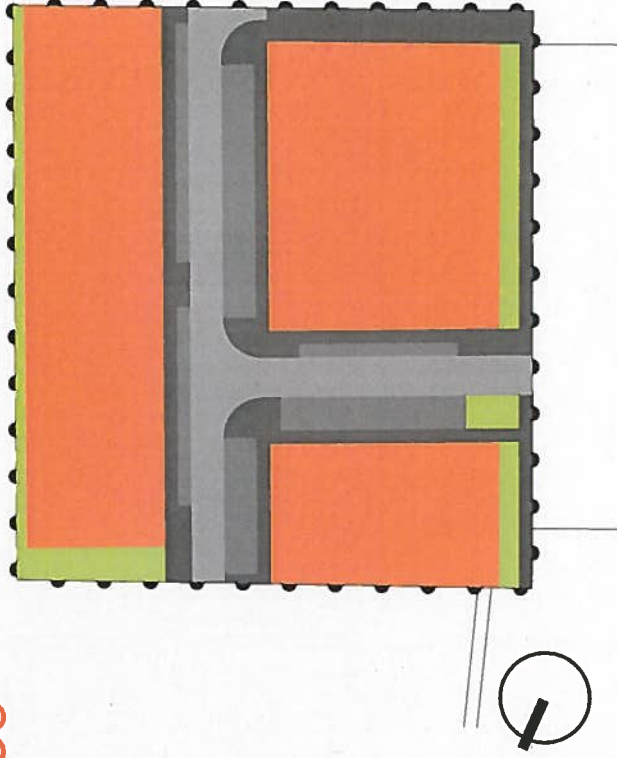
Model C3





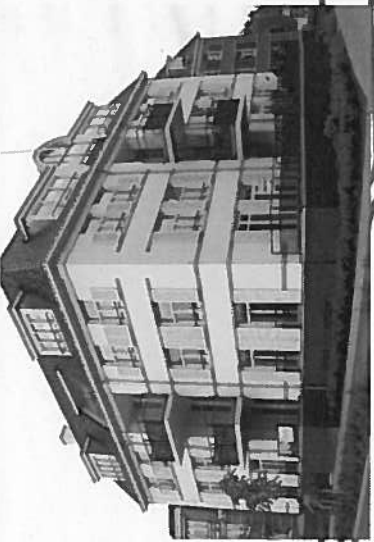
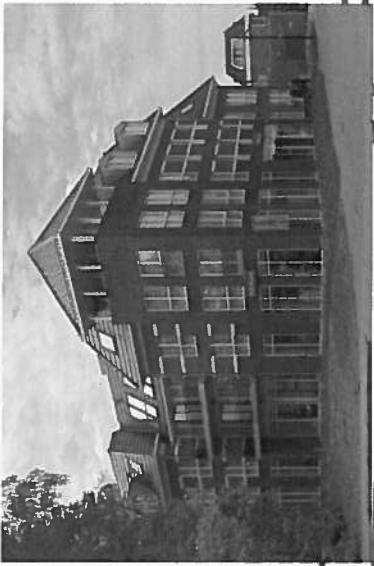
Bouwveld

Model C3

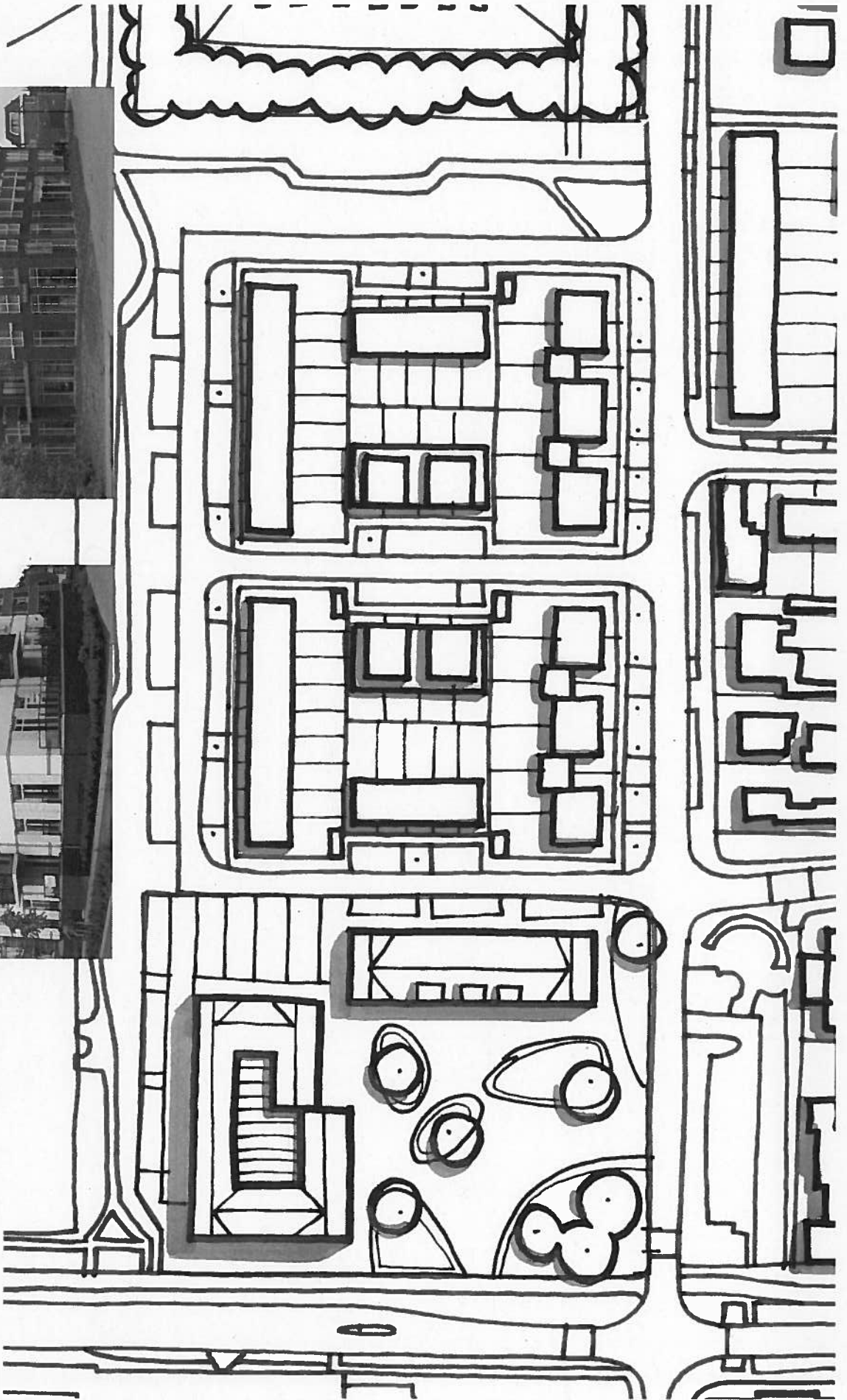


Model C3			
Programma	#		
Eengezinswoningen	27		
Appartementen	0		
Totaal	27 woningen		
Parkeren			
Parkeernorm eengezinswoningen	1,8 (100-150m2)		
Parkeernorm appartementen	1,5 (75-100m2)		
Parkeerbalans	1,8	27	48,6
	1,5	0	0
		benodigd	48,6 pp
		getekend	49 pp
		balans	0,4
Ruimtegebruik			
	m2	%	
Plangebied	6776		
Uitgeefbaar	3955	58%	
Groen	468	7%	
verharding parkeren	614	9%	
Verharding rijbaan	748	11%	
Verharding trottoir	989	15%	
Totaal	6774	100%	



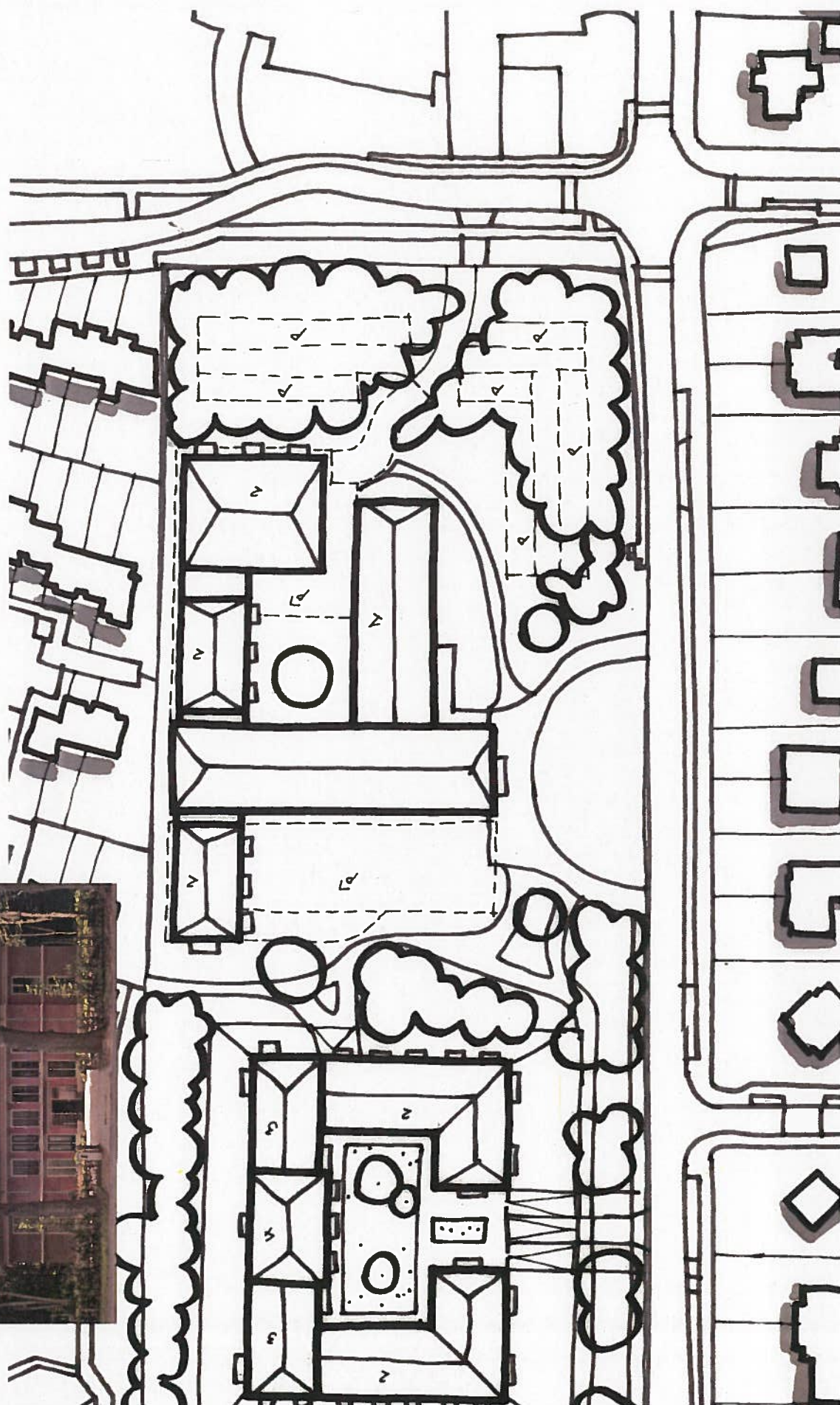
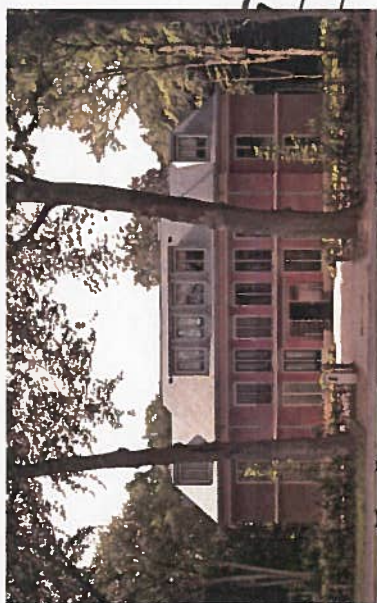


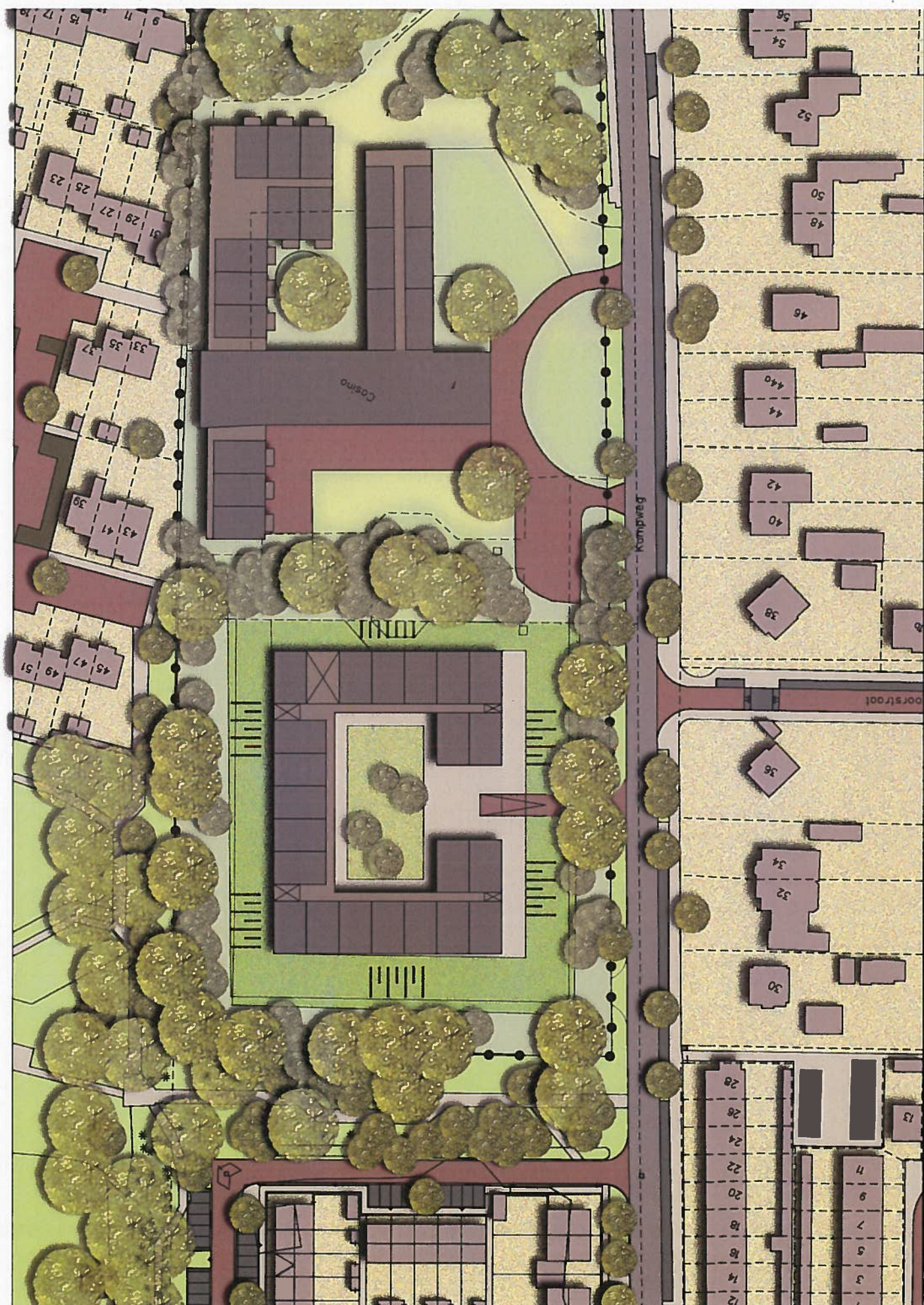
1:1000



Bouwveld

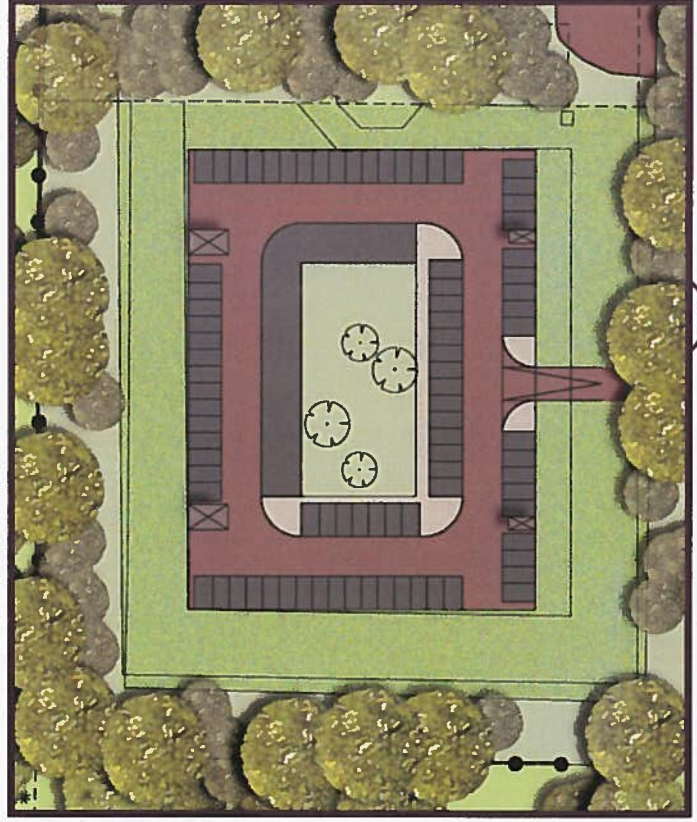
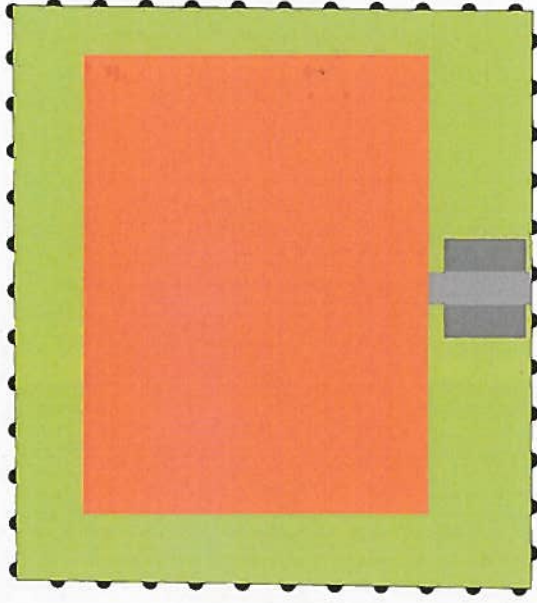
Model D





Bouwveld

Model D



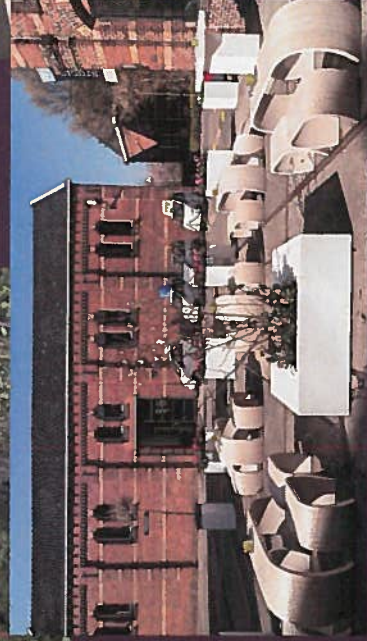
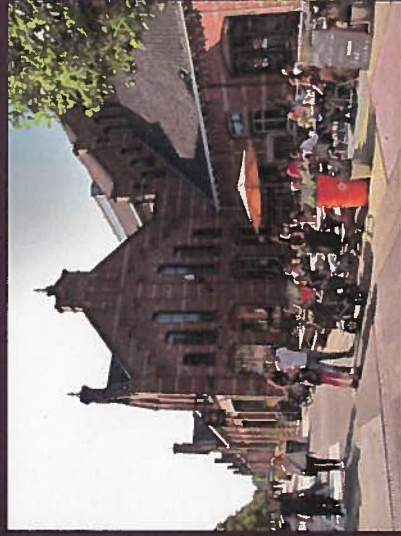
Parkeerlaag onder
appartementen

Model D			
Programma	#		
Eengezinswoningen	0		
Appartementen	57		
Totaal	57 woningen		
Parken			
Parkeernorm eengezinswoningen	1,8 (100-150m2)		
Parkeernorm appartementen	1,5 (75-100m2)		
Parkeerbalans	1,8	0	
	1,5	57	
		benodigd	85,5 pp
		benodigd	68,4 norm 1,2
		getekend	84,8 factor 0,8
		balans	16,4
	eigen terrein		
	openbaar		
		benodigd	17,1 norm 0,3
		getekend	10 factor 1,0
		balans	-7,1
Ruimtegebruik	m2	%	
Plangebied	6776		
Uitgeefbaar			
Groen	3629	54%	
verharding parkeren	2943	43%	
Verharding rijbaan	125	2%	
Verharding trottoir	77	1%	
Totaal	0	0%	
	6774	100%	



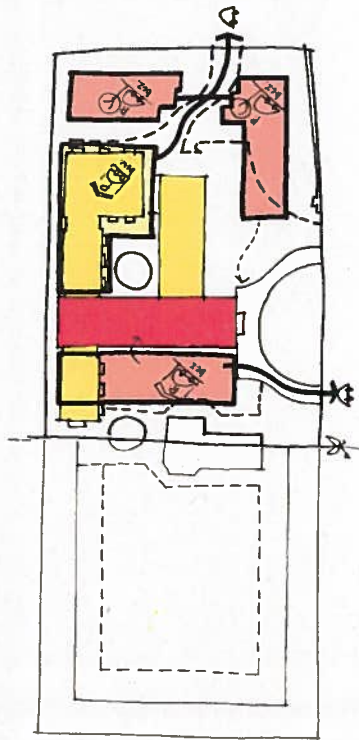


Sfeerbeelden rondom voormalig casino

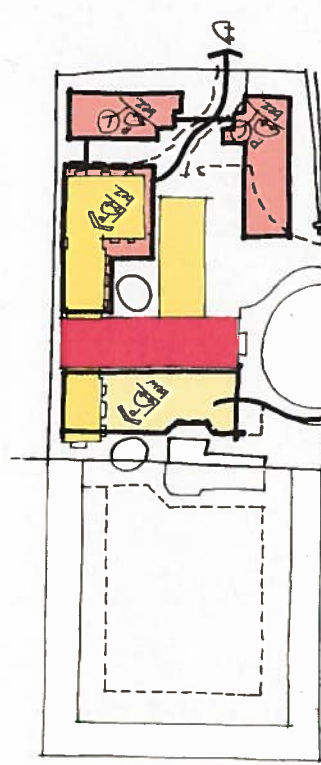


Modellen voormalig casino

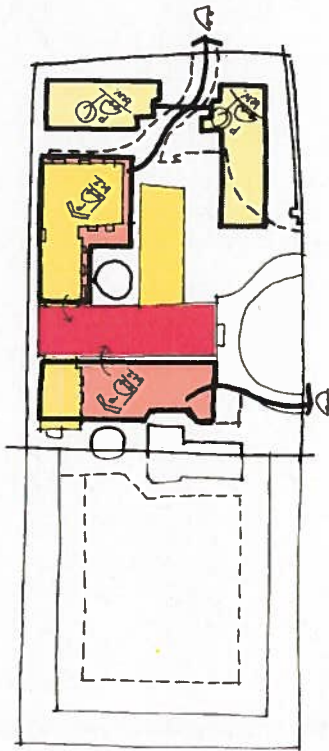
Parkeren naar functie



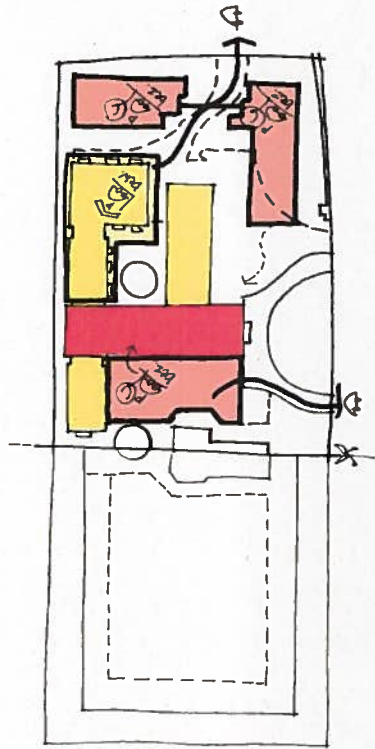
- Publieke functie
- Appartementen
- Parkeren publieke functie (2x maaiveld, 1x parkeerbak)
- Parkeren appartementen (1x parkeerbak)



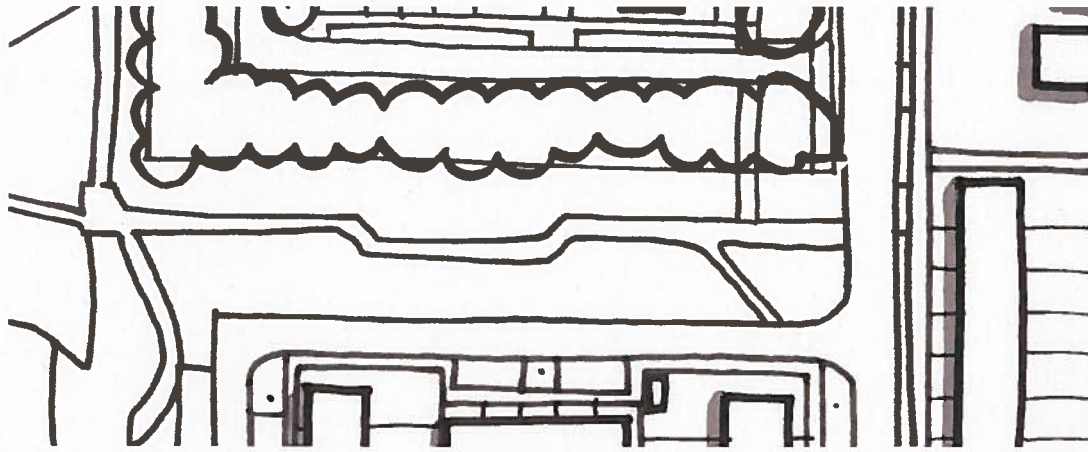
- Publieke functie
- Appartementen
- Parkeren publieke functie (2x maaiveld, 1x parkeerbak)
- Parkeren appartementen (1x parkeerbak)



- Publieke functie
- Appartementen
- Parkeren publieke functie (2x parkeerbak)
- Parkeren appartementen (2x maaiveld)

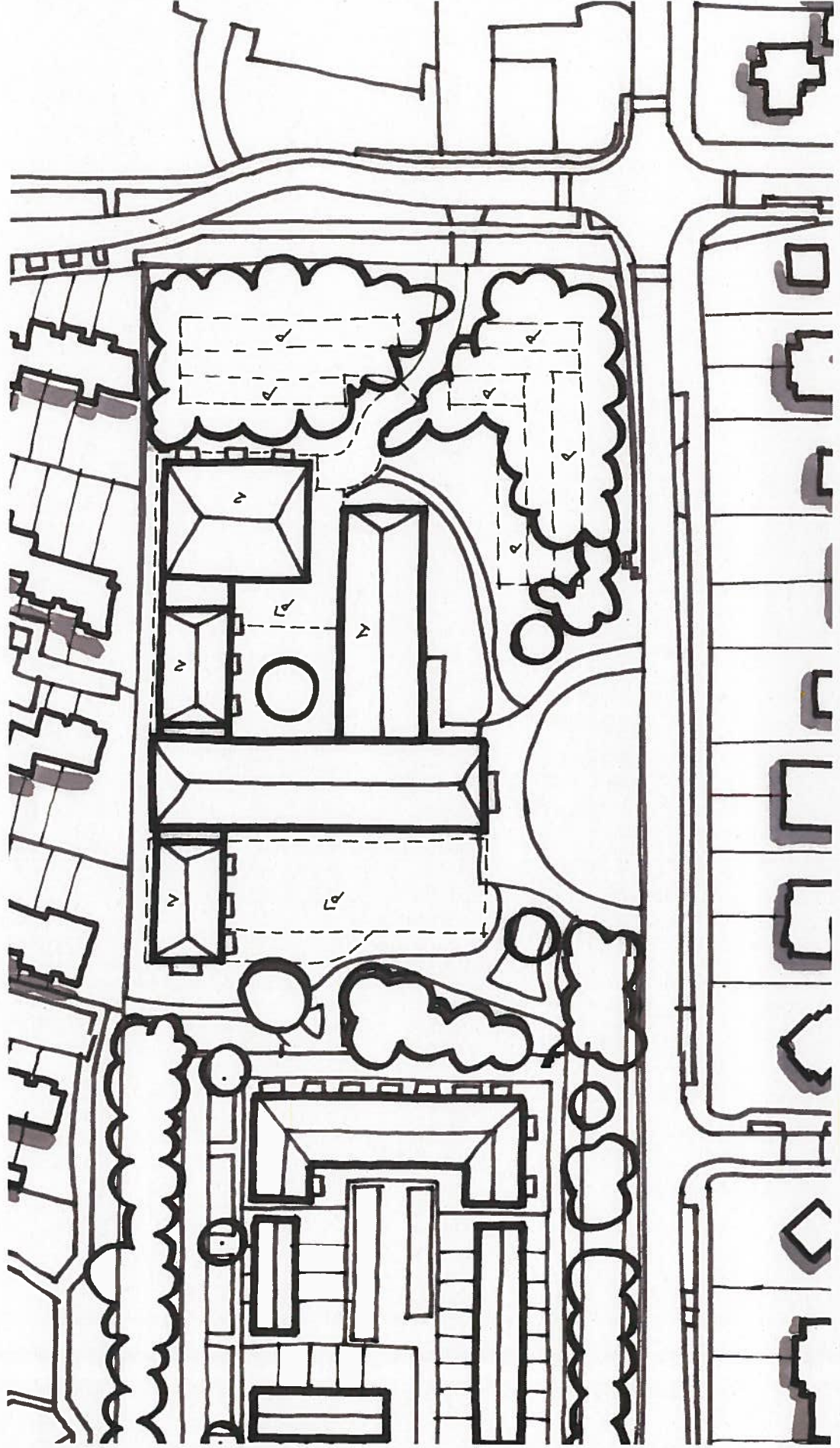


- Publieke functie
- Appartementen
- Parkeren publieke functie (3x maaiveld)
- Parkeren appartementen (1x parkeerbak)

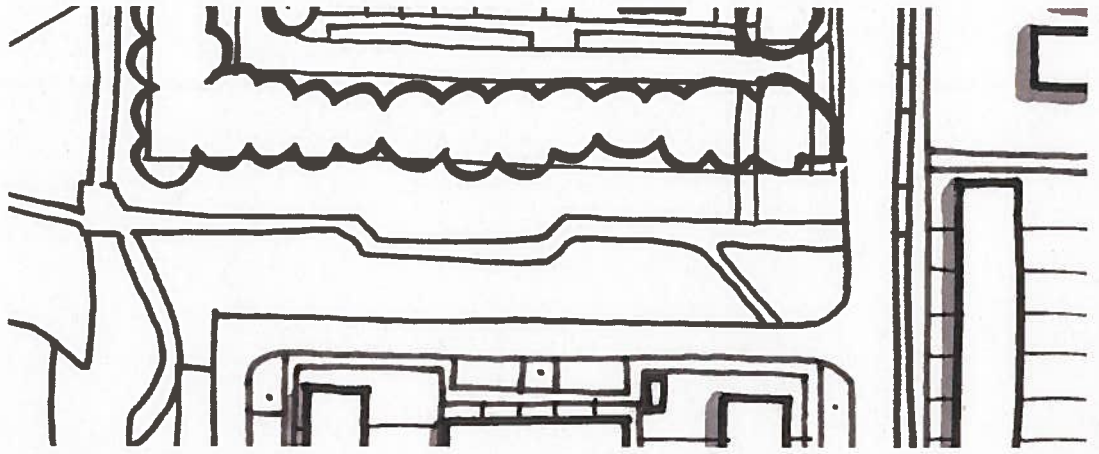
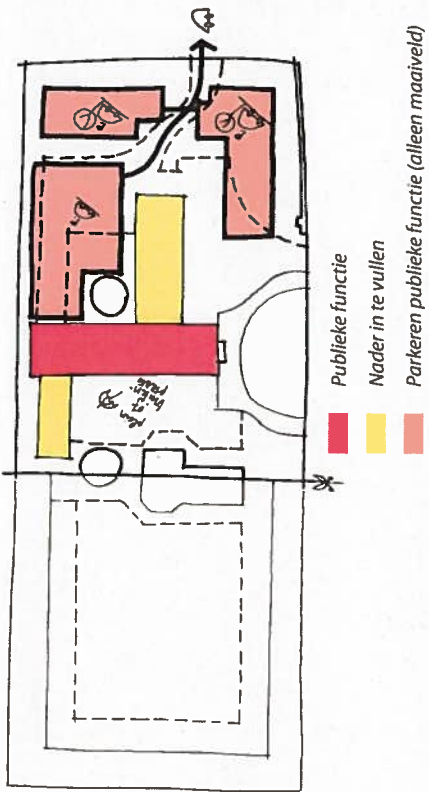


Voormalig casino

Model met woningbouw, parkeren op
maaiveld en parkeergarage

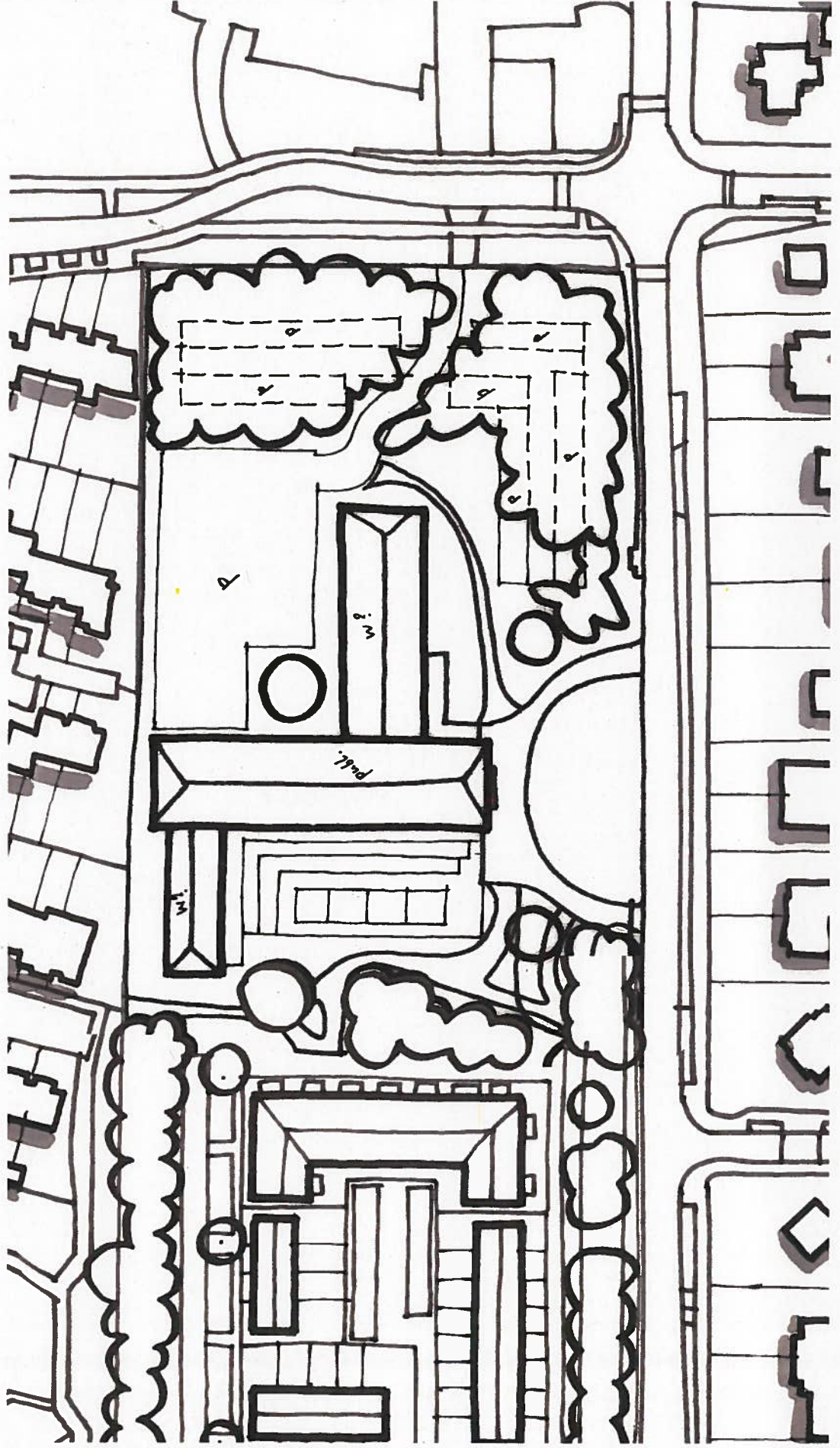


Functionies en parkeren naar functie

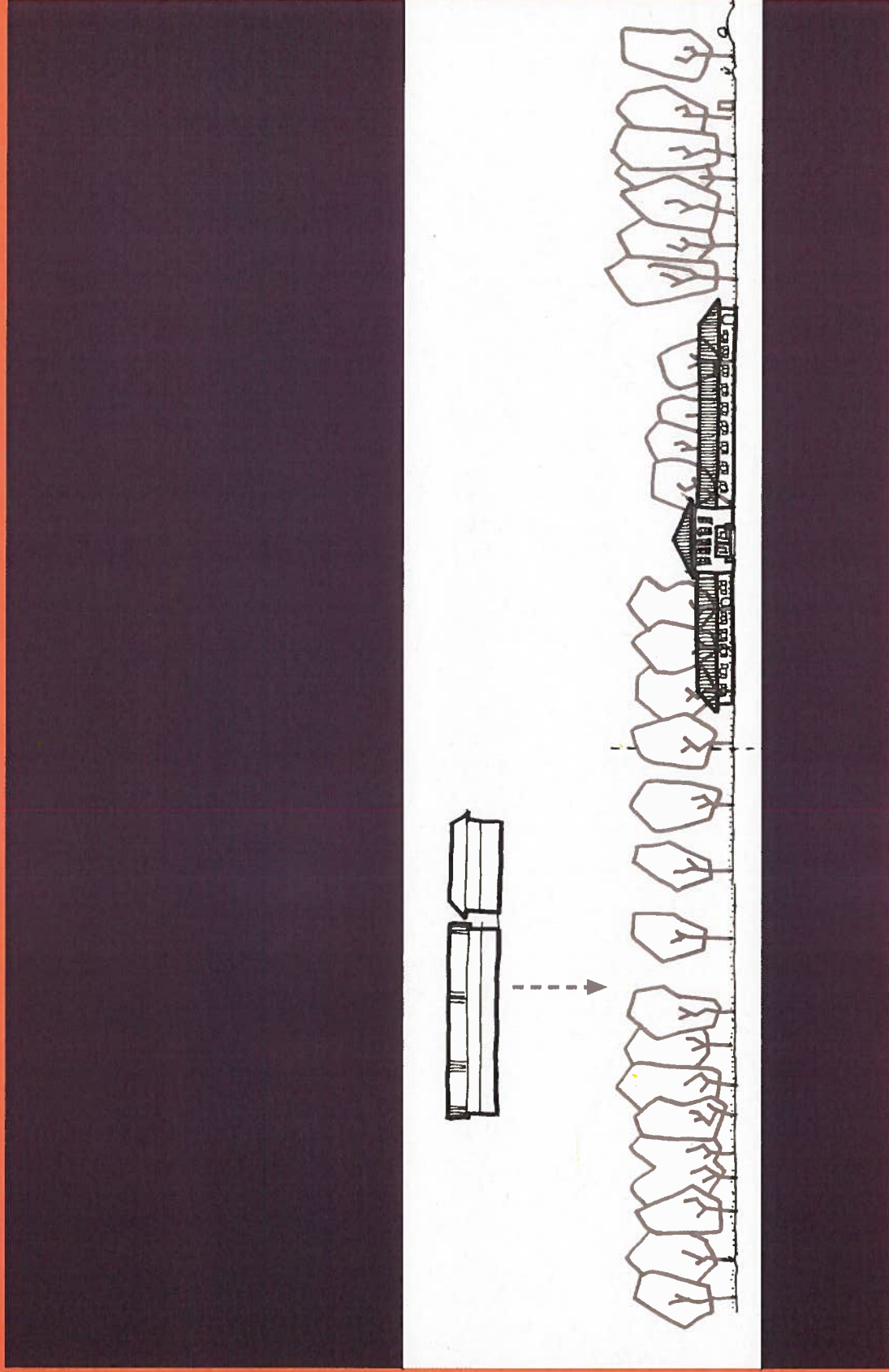


Voormalig casino

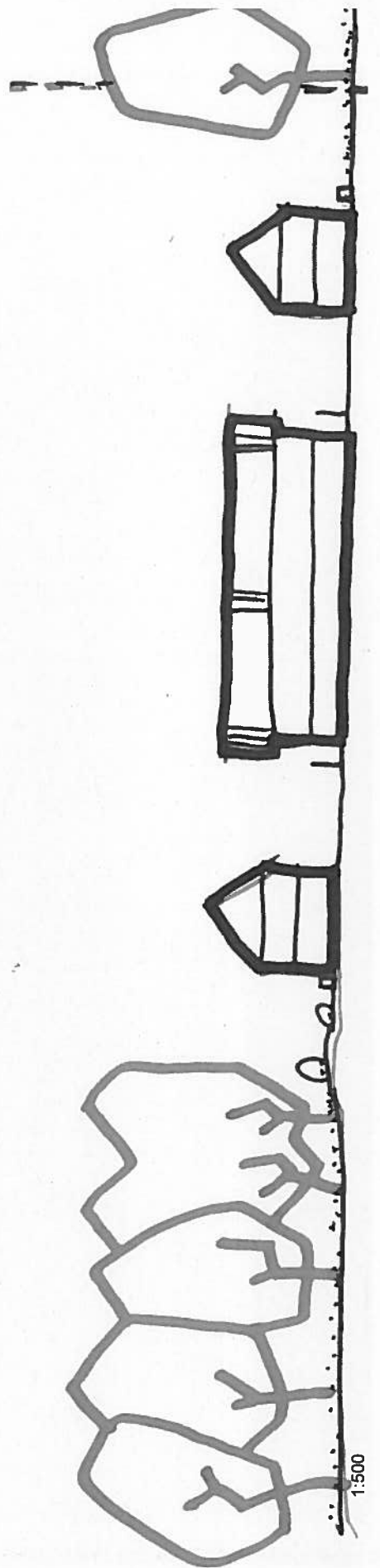
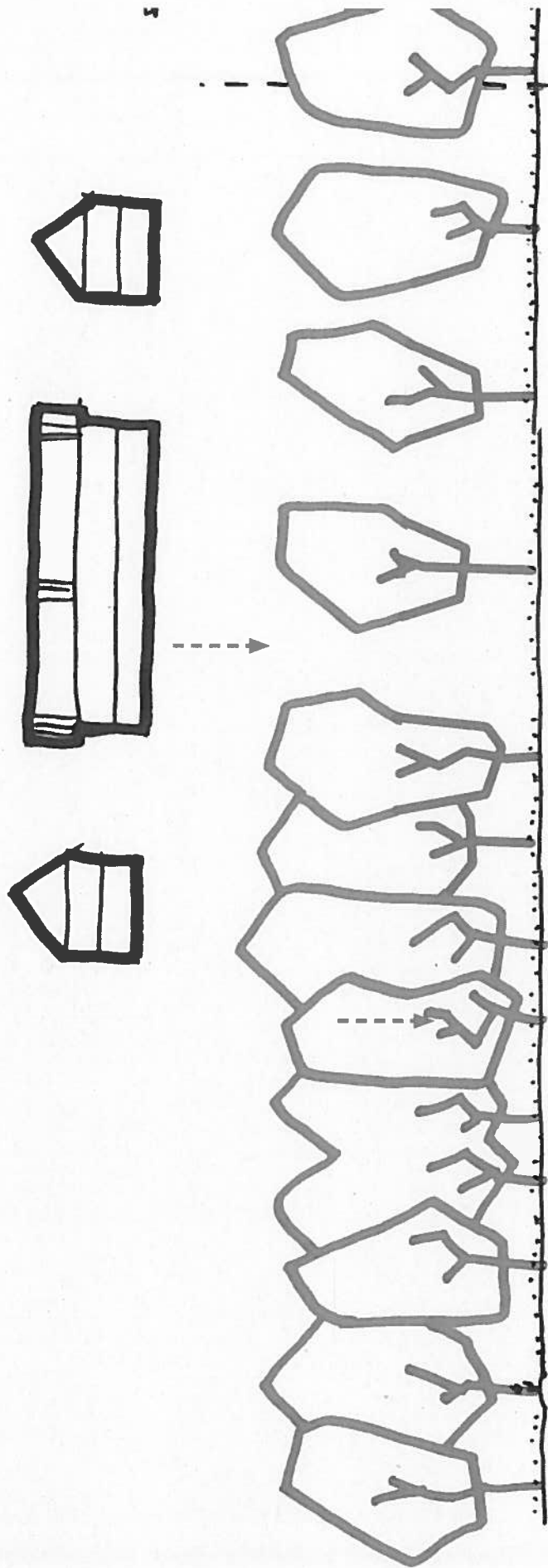
Model zonder woningbouw, parkeren
op maaiveld





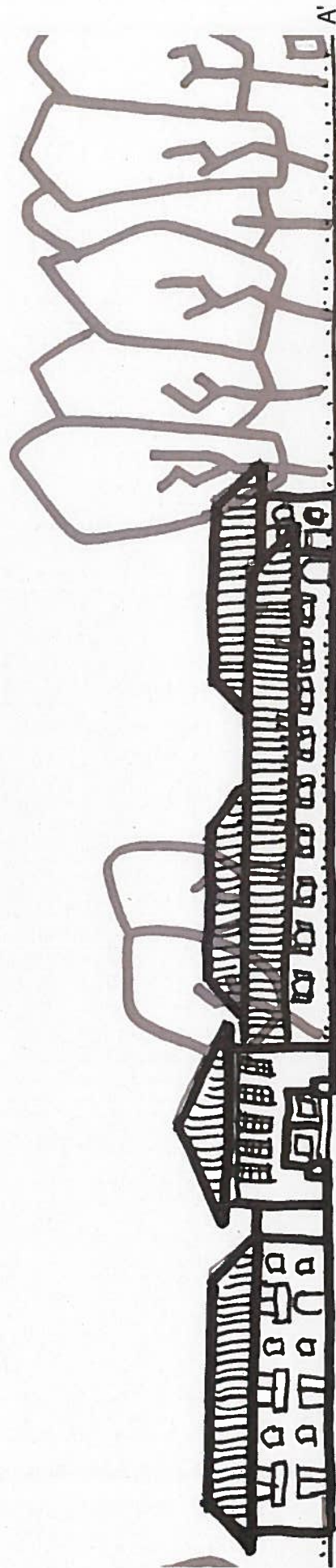
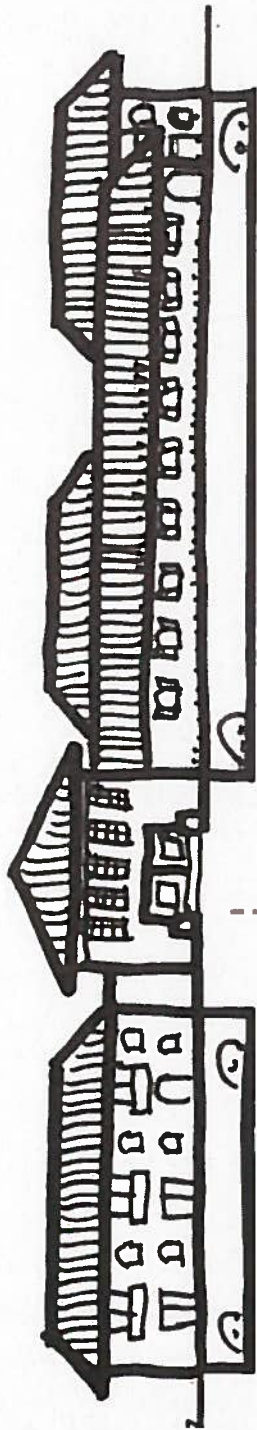
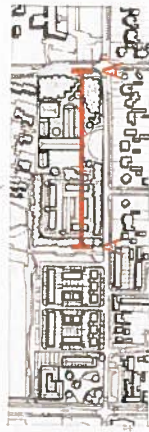


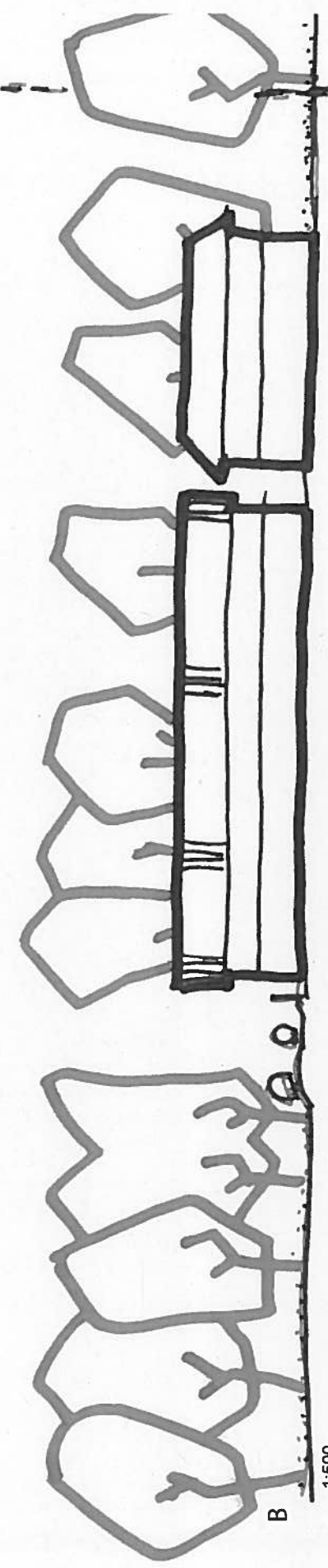
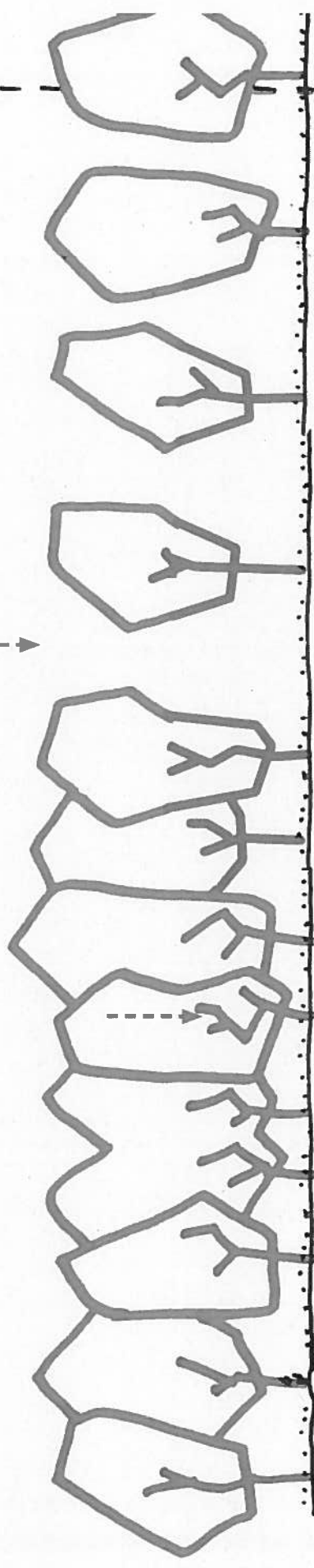
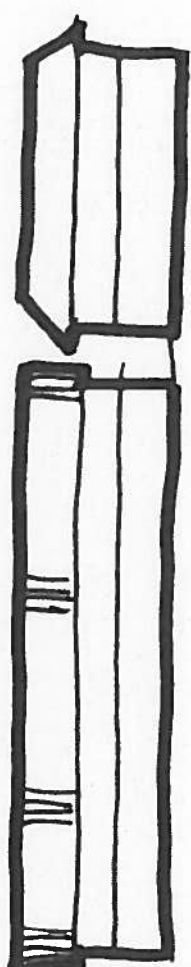
Massastudie



Bouwveld

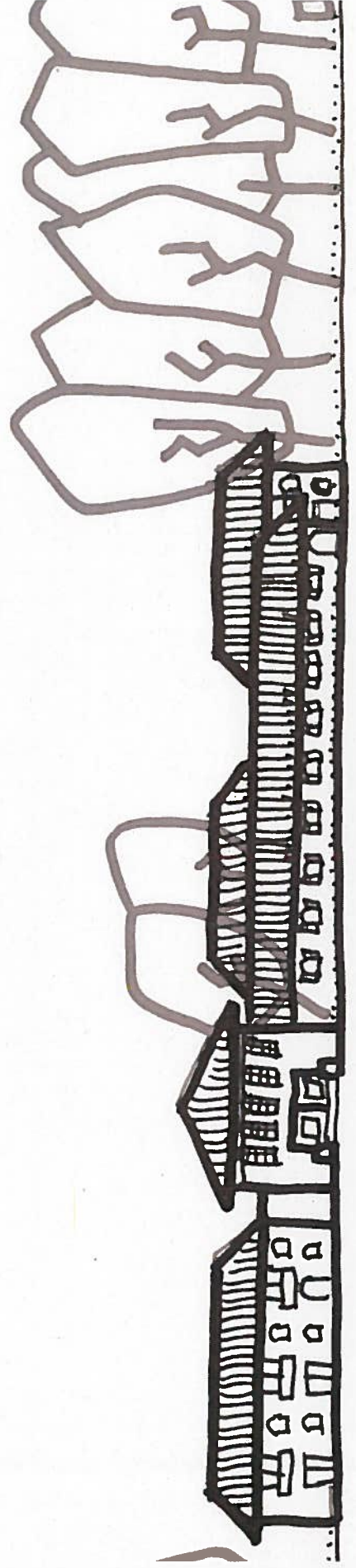
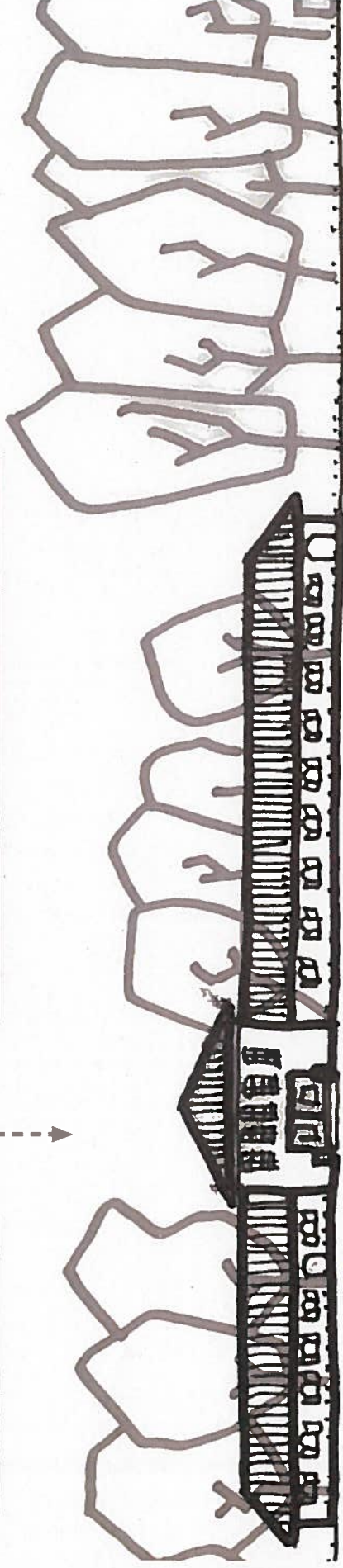
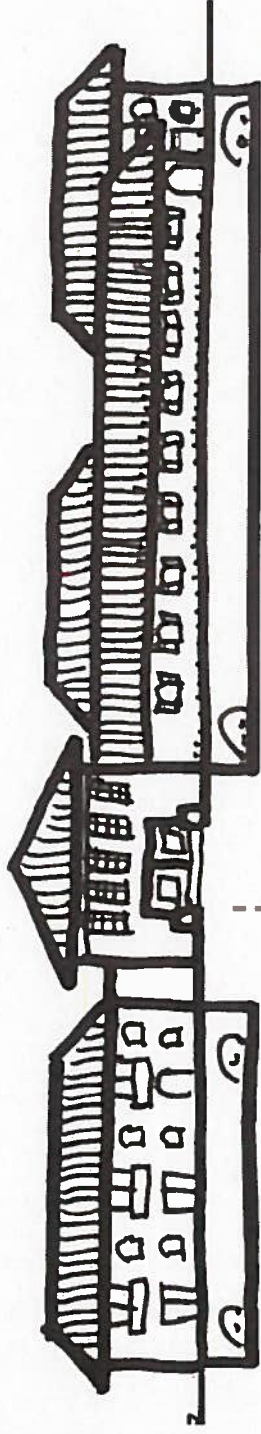
Model A





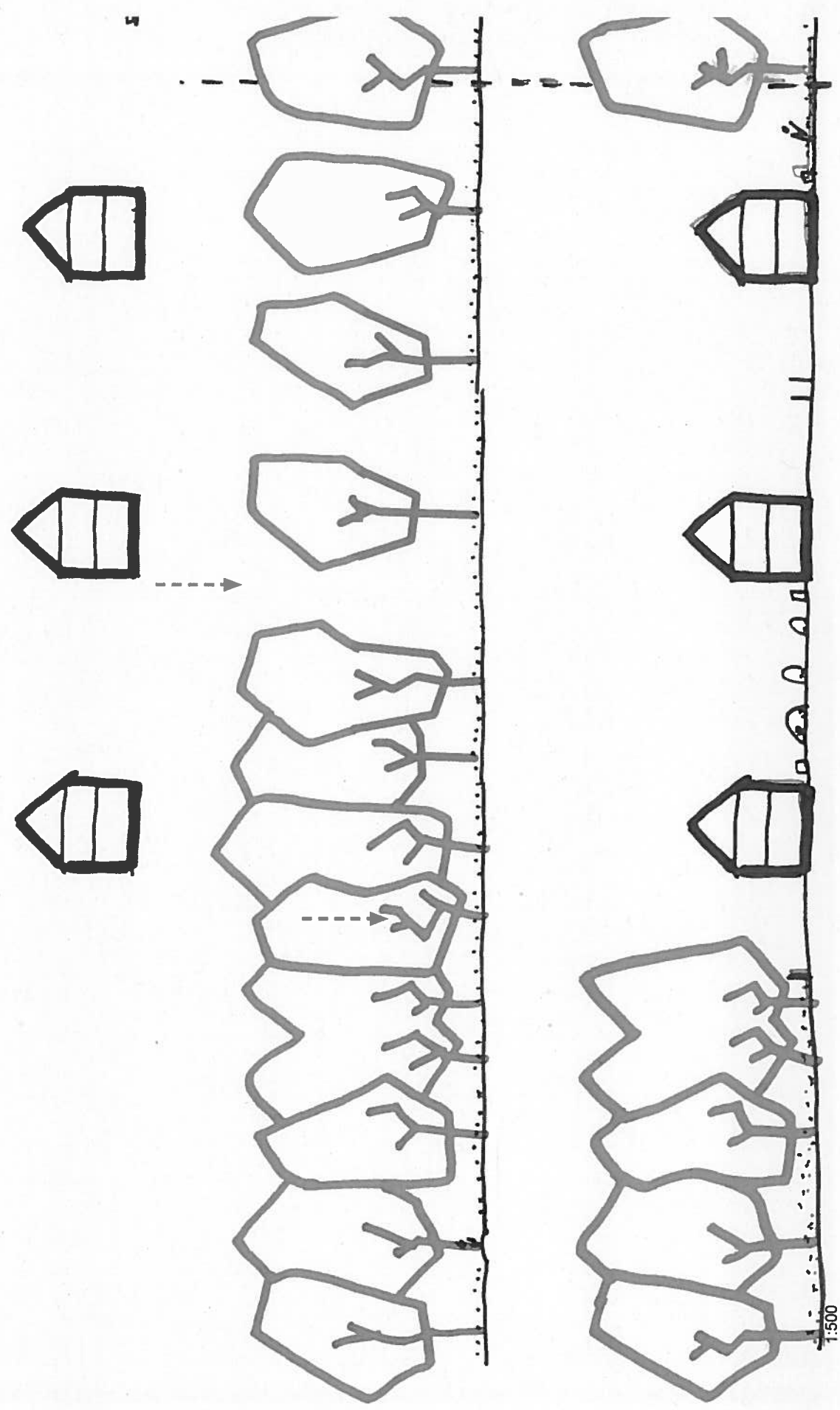
Bouwveld

Model B



C

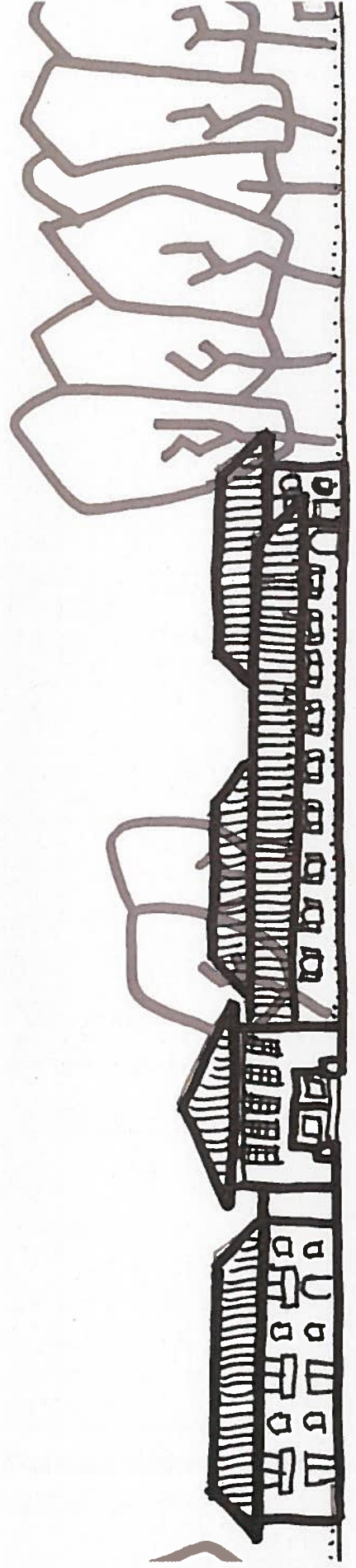
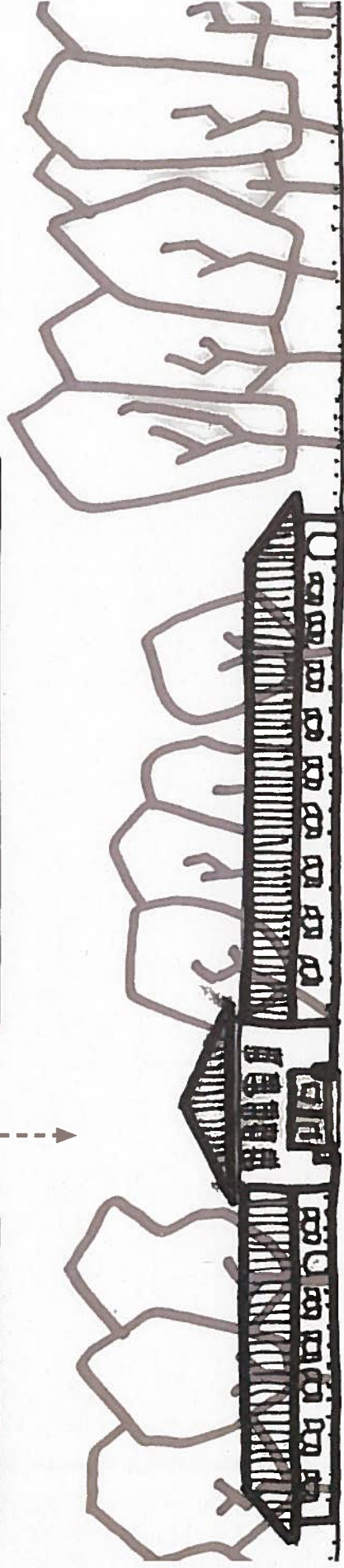
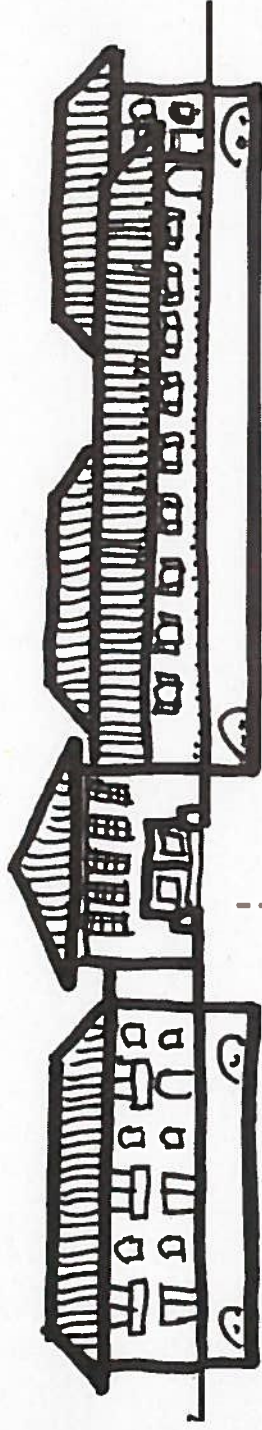
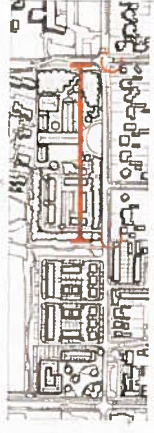
1:500

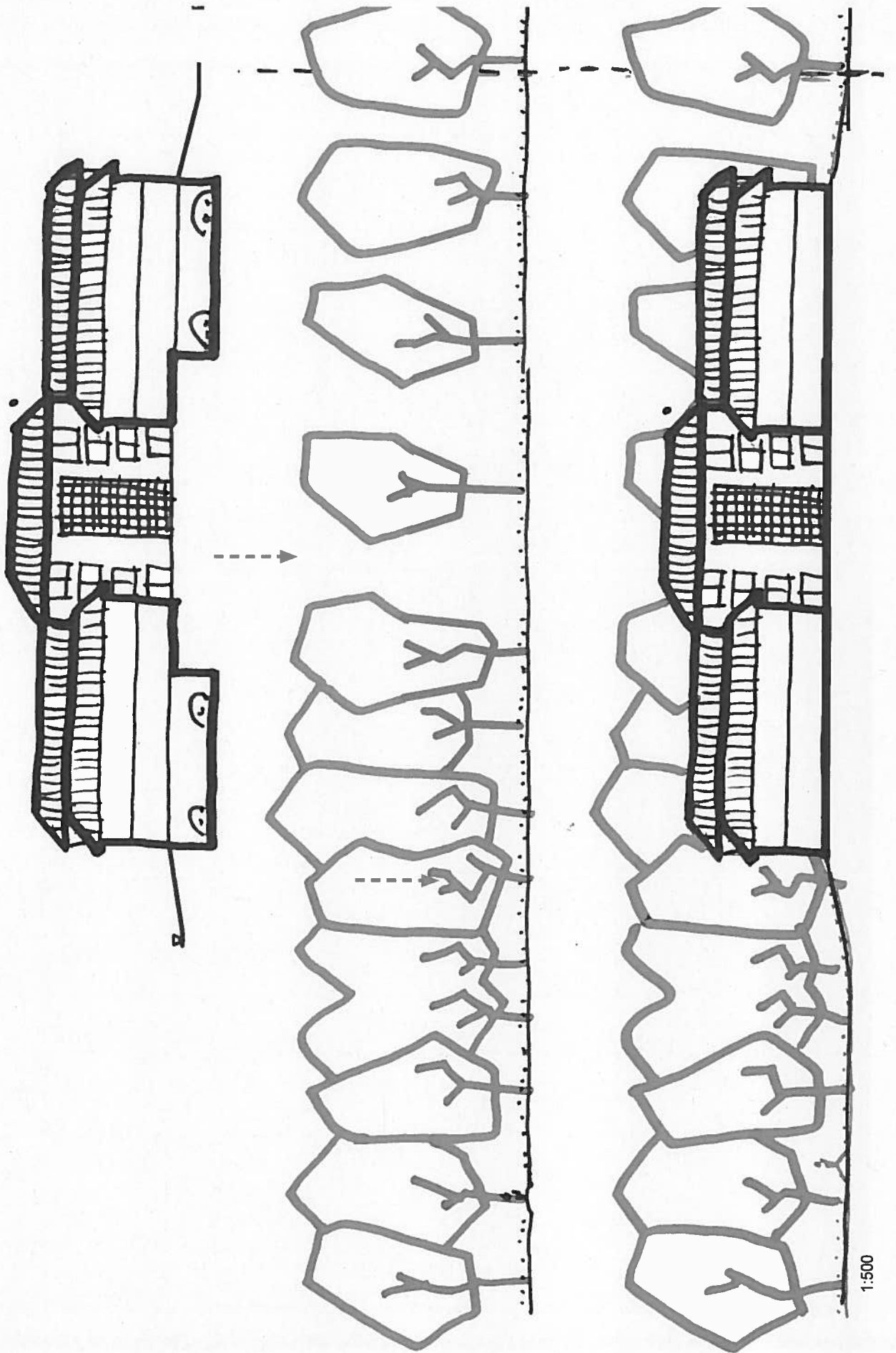


3

Bouwveld

Model C



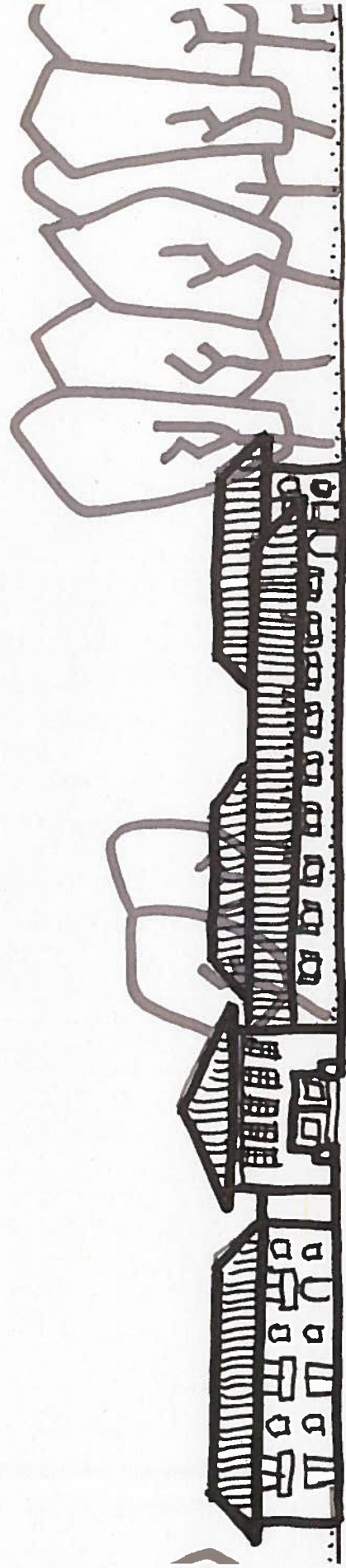
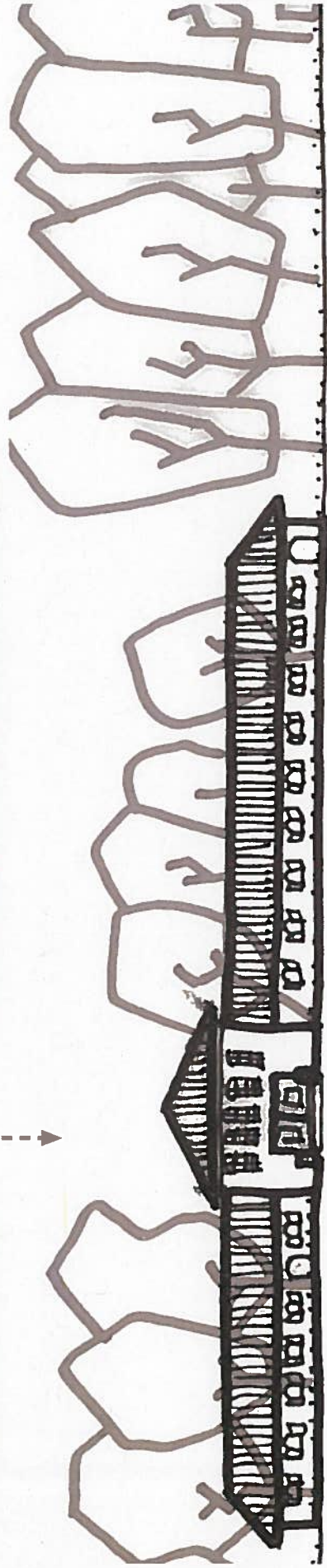
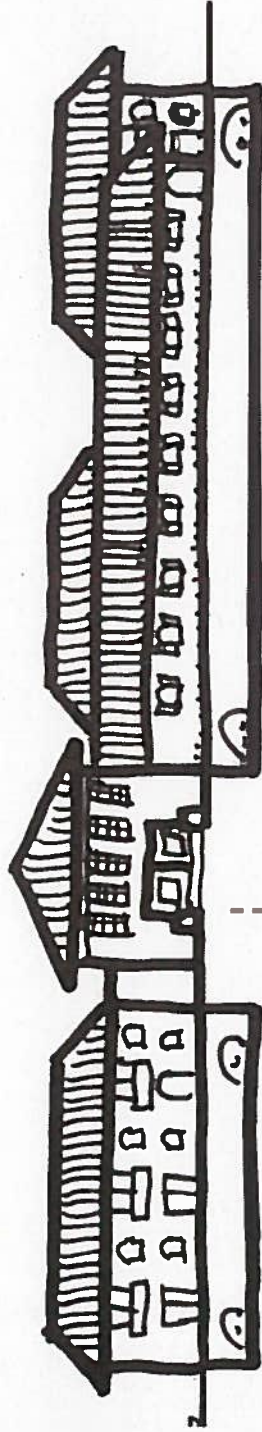
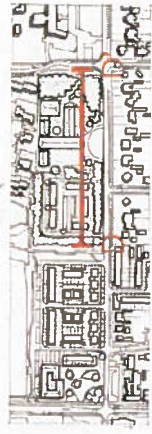


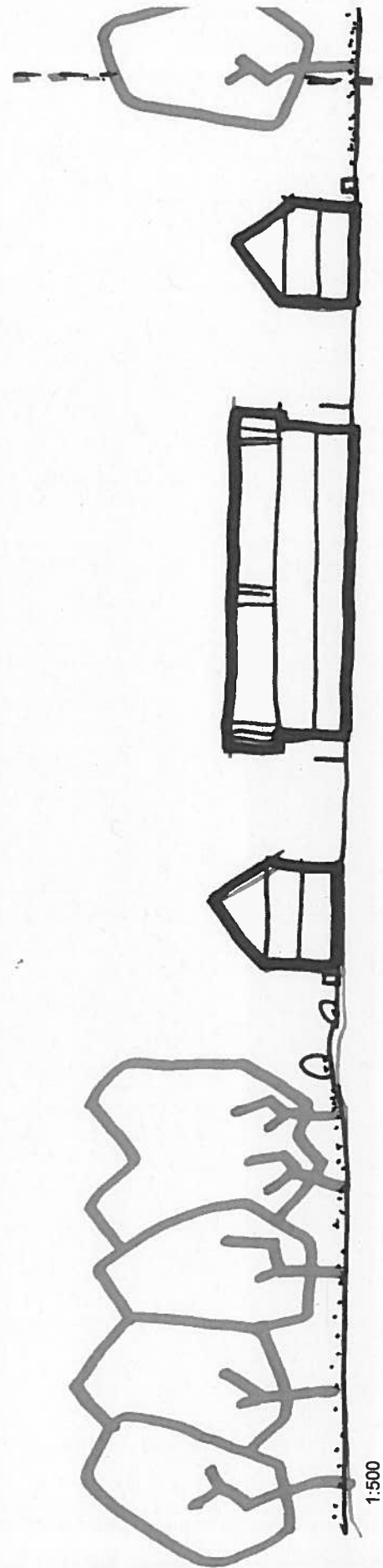
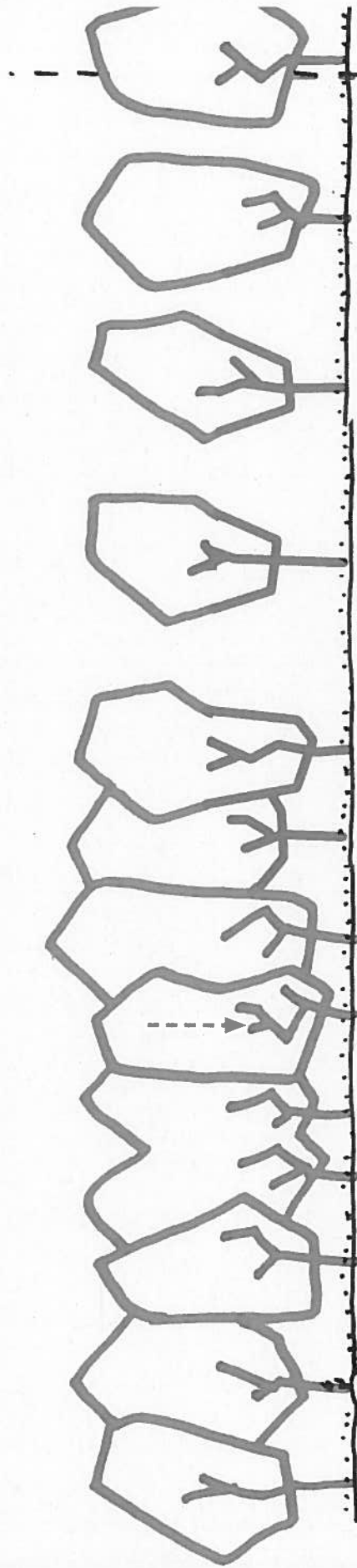
1:500

D

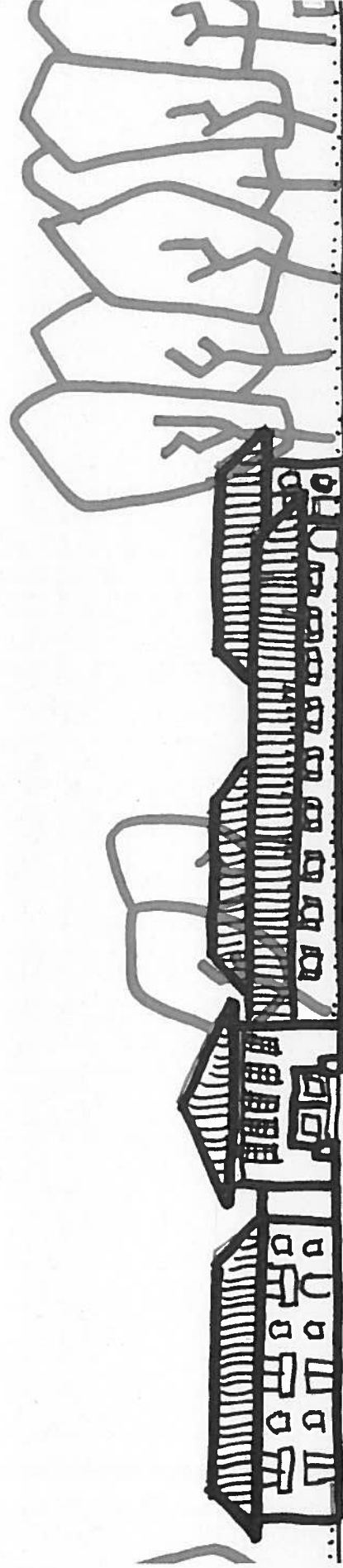
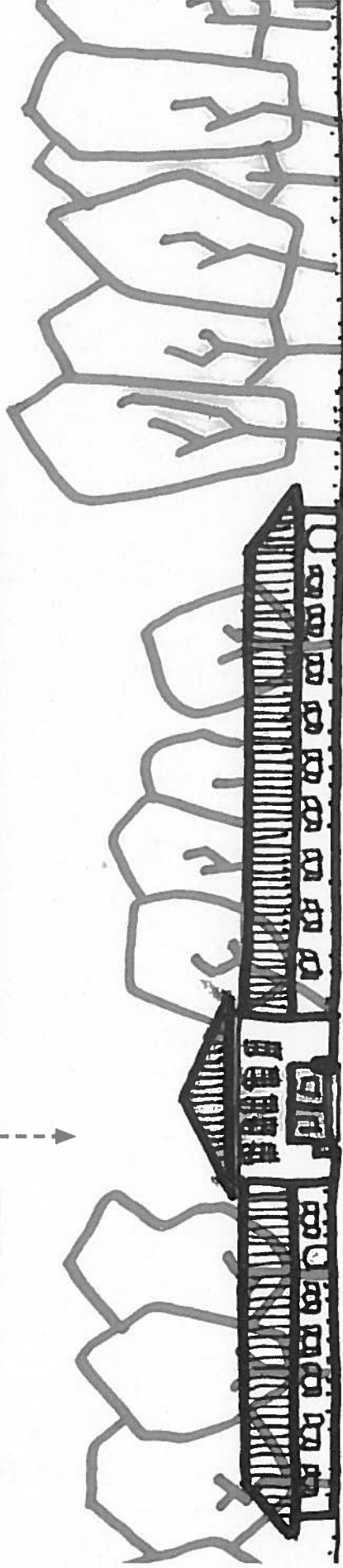
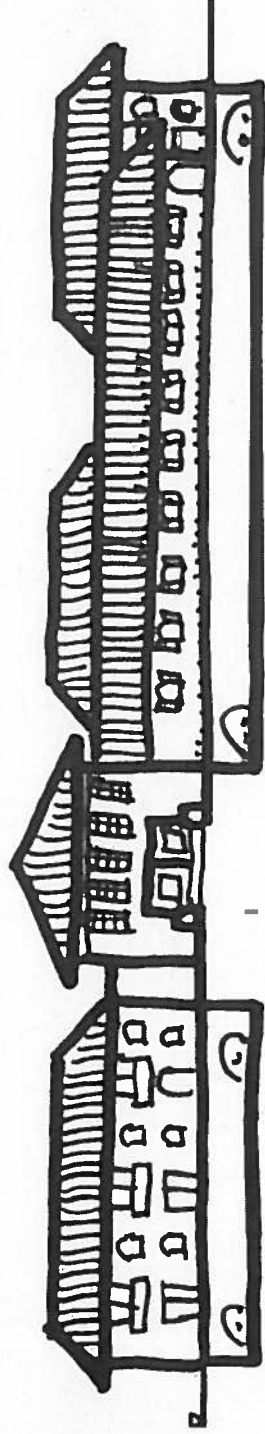
Bouwveld

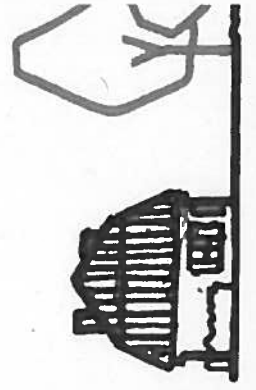
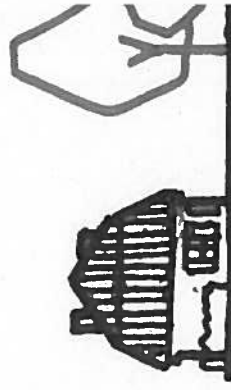
Model D





Voormalig casino

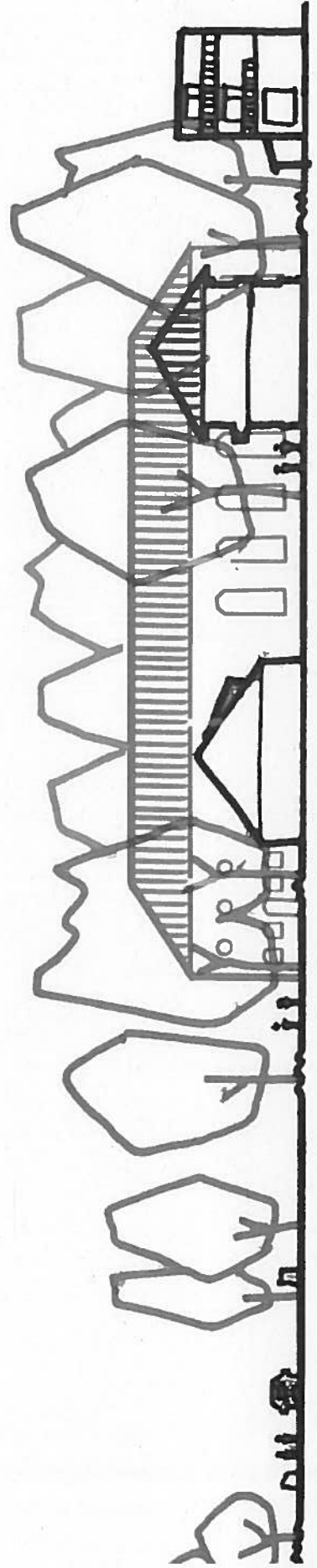
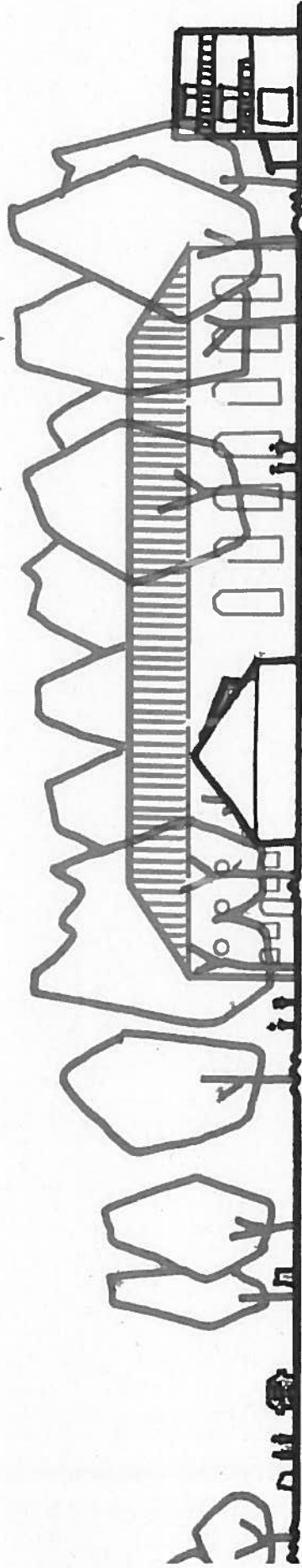
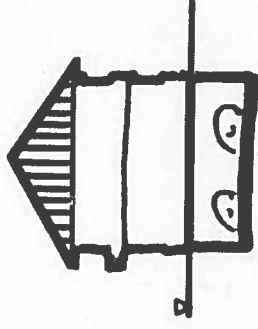
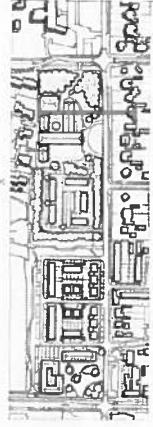




F

1:500

Voormalig casino



inbo

Postbus 967
1000 AZ Amsterdam
T +31 (0)20 421 24 22
E amsterdam@inbo.com

P10923

6 juli 2017