



GEMEENTE
SOEST

Aan de bewoners van

Soest, 22 februari 2018

afdeling : Ruimte
zaaknummer : **1962031**
doc.nummer : 1962040
onderwerp : Informatiebrief Oude Tempel en Kontakt der Kontinenten

Beste bewoner,

In uw woonomgeving spelen verschillende ontwikkelingen. Al vele jaren lopen de woningbouwprojecten Kontakt der Kontinenten en Oude Tempel. Dit gebied is ingesloten door de provinciale wegen Amersfoortsestraat (N237) en Richelleweg (N413), de woonwijk Apollo en de Oude Tempellaan. Met deze brief informeren we u graag over de stand van zaken in het gebied.

Raad geeft uitvoering aan verkleuring locatie Oude Tempel

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad na een inspraakprocedure het bestemmingsplan Oude Tempel vastgesteld. In de bijlage leest u welke aanpassingen in het plan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraak. Met het vaststellen van het bestemmingsplan kiest de gemeenteraad ervoor uitvoering te geven aan de verkleuring van dit gebied naar woningbouw.

Petitie voor behoud natuur

Direct voorafgaand aan de raadsvergadering van 21 december 2017 heeft de gemeente een petitie ontvangen waarin veel mensen aangeven dat ze de natuur zo belangrijk vinden dat ze het gebied Oude Tempel in de huidige staat willen behouden. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan (en eerder al met het vaststellen van het programma Hart van de Heuvelrug en het Masterplan Soesterberg) zijn andere keuzes gemaakt. In de volgende drie alinea's leggen we uit waarom.

Hart van de Heuvelrug: investeringen in natuur betalen met woningbouw

De woningbouwlocaties Oude Tempel en Kontakt der Kontinenten, onder de noemer Apollo-Noord, zijn onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug, dat sinds 2005 loopt. Het doel van dit programma is om natuurwaarden te vergroten door op een weloverwogen manier ruimte te bieden voor natuur, wonen, zorg, recreatie en bedrijvigheid.

In het gebied Hart van de Heuvelrug was het door de opbrengsten van de woningen mogelijk om op enkele bebouwde locaties de gebouwen te slopen en de grond terug te geven aan de natuur. Bijvoorbeeld op het voormalige Kodakterrein en het Jessurunkamp. Daarnaast zijn met de opbrengsten van bouwlocaties ecoducten betaald. Hierdoor zijn grotere, aaneengesloten natuurgebieden ontstaan en is het leefgebied voor dieren aanzienlijk vergoot en verbeterd.

De locatie Oude Tempel – ingesloten door woningen en drukke wegen – is, net als Kontakt der Kontinenten, één van de locaties waar woningen moeten komen. Dit gebied is nu nog een bosrijke achtertuin bij een landgoed en wordt straks minder groen. Omwonenden, die sinds de openstelling van de achtertuin van het landgoed twee jaar geleden hier hun ommetje maken, moeten straks hiervoor helaas iets verder van huis. Maar voor de dieren en natuur in de omgeving levert het programma Hart van de Heuvelrug juist winst op. Meer informatie hierover vindt u op www.hartvandeheuvelrug.nl



Masterplan Soesterberg: behoud voorzieningen

Om winkels, horeca, scholen en andere voorzieningen in Soesterberg te behouden en versterken, een wens die geuit is door Soesterbergers bij de gesprekken over het Masterplan, heb je genoeg inwoners nodig. Dat is lastig in een tijd waarin huishoudens steeds kleiner worden. Bijvoorbeeld door de vergrijzing, kleinere gezinnen en meer alleenstaanden. Als je het aantal woningen gelijk houdt, dan daalt dus het aantal inwoners. Als er minder inwoners zijn dan verdwijnen winkels, vallen verenigingen om, trekken zorgverleners weg, enzovoort. Om het gewenste voorzieningenniveau te bereiken, heeft Soesterberg zo'n 3000 extra inwoners nodig. Daarom zijn op verschillende locaties in het dorp, waaronder bij Oude Tempel en Kontakt der Continenten, extra woningen gepland.

Behoeftte aan extra woningen

De extra woningen zijn dus nodig om te zorgen dat Soesterberg genoeg inwoners krijgt om het voorzieningenniveau op een hoger peil te krijgen. Maar er zijn ook extra woningen nodig omdat er veel vraag is naar woningen, onder andere van mensen die opgegroeid zijn in Soesterberg maar daar nu zelf geen huis kunnen vinden. De dorpsuitbreiding maakt het ook mogelijk verschillende woonmilieus te realiseren. Zo ontwikkelt Soesterberg voor verschillende woonbehoeften een passend aanbod.

Woongebied Oude Tempel behoudt groene karakter

Het is nadrukkelijk de bedoeling dat het nieuwe woongebied achter landgoed Oude Tempel een groen karakter krijgt. Dit betekent dat we naast de monumentale beukenlaan nog meer waardevolle bomen en groenstructuren willen behouden. Daarbij kijken we wel naar de levensvatbaarheid van de bomen. Zijn ze nog gezond? Staan ze niet te dicht op elkaar? Door gezonde bomen te behouden en de ruimte te geven, kunnen we ervoor zorgen dat er een groen woongebied ontstaat dat over 20 jaar nog net zo mooi en groen is.

Bij het ruimte maken voor woningen, houden we ook rekening met het type boom en wat deze betekent voor de natuur. Uitheemse soorten (ooit geplant als snelgroeiend productiebos) komen niet van origine in Nederland voor en hebben soms een nadelig effect op de natuurontwikkeling. Daarom geven we bij het behoud van bomen voorrang aan levensvatbare inheemse bomen.

Omwonenden kunnen reageren op concept plan voor inrichting openbaar gebied

De groenstructuren en bomen zijn bepalend voor de inrichting van het openbaar gebied. In het tweede kwartaal van dit jaar stellen we de basis op voor het inrichtingsplan openbare ruimte. Daarin proberen we zoveel mogelijk rekening te houden met aspecten waarvan omwonenden hebben aangegeven dat ze die belangrijk vinden: wandelpaden, groen, speelruimte en uitlaatmogelijkheden voor honden. Als we het concept plan klaar hebben, informeren we u hierover en kunt u aangeven of u nog aanvullende wensen heeft. Deze wensen betrekken we dan bij de verdere uitwerking van het plan.

Bezoekers landgoed Oude Tempel: rekening houden met beschermde dieren

Omwonenden wandelen graag in de achtertuin van landgoed Oude Tempel. In het gebied wonen nu nog beschermde dieren die niet gebaat zijn bij verstoring door mensen (of honden). Die dieren hebben het lastig als ze zo dicht bij een woonwijk en bij grote wegen wonen. We gaan deze dieren voorafgaand aan de werkzaamheden verhuizen naar een plek waar ze meer ruimte hebben. Tot die tijd vragen we de bezoekers van het gebied rekening te houden met de beschermde dieren. Houd honden aan de lijn en betreed het gebied niet tussen zonsopgang en zonsopkomst. Zo voorkomt u een boete.

Wat gebeurt er in de voortuin van landgoed Oude Tempel?

De eigenaar van de voortuin van het landgoed Oude Tempel (Fakton) heeft plannen om op zijn terrein woon-zorgappartementen te bouwen. Eind 2017 stond hierover een artikel met een artist impressie in het AD. Hoewel het bestemmingsplan ruimte biedt voor zorgappartementen, heeft de gemeente nog niet ingestemd met het plan zoals dat in het artikel in het AD is gepresenteerd. De ontwikkelaar heeft een vooroverlegplan ingediend, maar deze moeten we nog toetsen. Daarbij kijken we goed naar wat past bij de historische bebouwing op het landgoed en hoe het aansluit op de omgeving.



Wat gebeurt er op het terrein achter Kontakt der Kontinenten en de sauna?

Op het terrein achter het conferentiehôtel Kontakt der Kontinenten en Sauna Thermen Soesterberg gaat het project 'De Groene Hoogte' in uitvoering. Heilijgers bouwt hier de komende jaren circa 190 woningen. Half februari is gestart met het bouwrijp maken van het eerste deel van het terrein. Dit houdt in ontgraven van de toekomstige wegen, aanleggen van riolering en verschillende nutsvoorzieningen. In het voorjaar start dan de bouw van de eerste woningen. Het bouwverkeer gaat via de Richelleweg en de Frits Koolhovenweg. Later dit jaar wordt een geluidsscherm langs de Richelleweg geplaatst. Er komen bouwhekken rondom het bouwterrein voor de veiligheid van zowel de omgeving als de medewerkers van de aannemer. Het is belangrijk dat de hekken blijven staan. Bij vernieling of verwijdering zijn we genoodzaakt aangifte te doen bij de politie.

Heeft u nog vragen?

Zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn, informeren we u hierover. Heeft u nu nog vragen over de ontwikkeling bij Oude Tempel? Neemt u dan contact op met de projectleider Iris Ietswaart, (035) 60 93 411. Voor vragen over de werkzaamheden bij het project De Groene Hoogte kunt u terecht bij de projectleider Xander Veening, (035) 60 93 411 of bij Heilijgers (033) 45 45 700 of mail naar info@heilijgers.nl. Voor meer informatie over de verkoop van woningen kunt u terecht op www.degroenehoogte.nl

We gaan ervan uit dat we u met deze informatiebrief een goed beeld hebben gegeven van de stand van zaken van de projecten Oude Tempel en Kontakt der Kontinenten.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders

Age Veenstra
Gemeentesecretaris

Rob Metz
Burgemeester



Bijlage

Bestemmingsplan Oude Tempel deels aangepast op basis van reacties uit de buurt

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Oude Tempel gewijzigd vastgesteld. Hoewel de gemeenteraad niet meeging in de petitie om het bosgebied helemaal te behouden, is het bestemmingsplan gedurende de procedure wel op enkele onderdelen aangepast vanwege reacties uit de buurt.

Wijzigingen na voorontwerpbestemmingsplan

De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan begin 2017 leidden tot de volgende aanpassingen:

- De gestapelde woningbouw, die gepland was naast het schoolgebouw aan de Oude Tempellaan, heeft een nieuwe plek gekregen verder van de bestaande bebouwing af, in de parkzone midden in het plangebied.
- Langs de Korndorfferlaan geven we een strook van 4 meter breed de bestemming 'Natuur' in plaats van 'Woongebied - Oude Tempel'.
- Aan de noordkant van het bestemmingsplangebied geven we een strook van 2 tot 4 meter breed de bestemming 'Natuur' in plaats van 'Verkeer' en 'Woongebied - Oude Tempel'.
- We nemen in het plan op dat we de ambitie hebben op deze locatie gasloze woningen te realiseren om zo de duurzaamheid van de woningen te verbeteren.
- We duiden het perceel Oude Tempellaan 9 aan als 'wijzigingsgebied'. Dit houdt in dat de bestemming die we het gebied nu geven ('Wonen' en 'Bos-Bostuin'), in de toekomst omgezet kan worden naar de bestemming 'Woongebied - Oude Tempel'. Als gevolg hiervan kunnen er in de toekomst op dit perceel grondgebonden vrijstaande en halfvrijstaande woningen komen.

Wijzigingen na ontwerpbestemmingsplan

In de fase daarna leidden de 13 ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan eind 2017 ook weer tot aanpassingen:

- Op de verbeelding worden zones van 5 meter (aan de Oude Tempellaan) en 15 meter (ten noorden van Apollo en ten westen aan de Korndorfferlaan) aangegeven waarbinnen hoofdgebouwen niet zijn toegestaan.
- Na het maken van afspraken met de eigenaar van het perceel Oude Tempellaan 9 vervangen we de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel in de bij recht toegestane bestemming 'Woongebied - Oude Tempel'.

Wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan

Bij de vaststelling van het plan op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad nog een extra wijziging aangebracht op basis van bewonerswensen:

- De afstand tussen de nieuwe woningen aan de Oude Tempellaan en de bestaande woningen aan de Oude Tempellaan is 5 meter breder geworden en bedraagt daarmee in totaal 10 meter.